

DRACHTEN, MORRA

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD

10 JANUARI 2023



Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan Drachten, Morra

Status	: Vastgesteld
Datum	: 10 januari 2023
IMRO	: NL.IMRO.0090.BP2022SDM004-0401

COLOFON

Opdrachtgever	: HRP Planontwikkeling
----------------------	-------------------------------

Auteur	: De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer	: 21 - 731

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Mer-beoordeling	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Ecologie	14
4.6	Bodemkwaliteit	17
4.7	Watertoets	17
4.8	Archeologie	18
4.9	Cultuurhistorie	19
4.10	Luchtkwaliteit	19
4.11	Planologische zones	20
5	Juridische regeling	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Toelichting op de regels	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.3	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 2	Stikstofberekening
Bijlage 3	Ecologische quickscan
Bijlage 4	Nader onderzoek poelkikker
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Overlegreacties



1 Inleiding

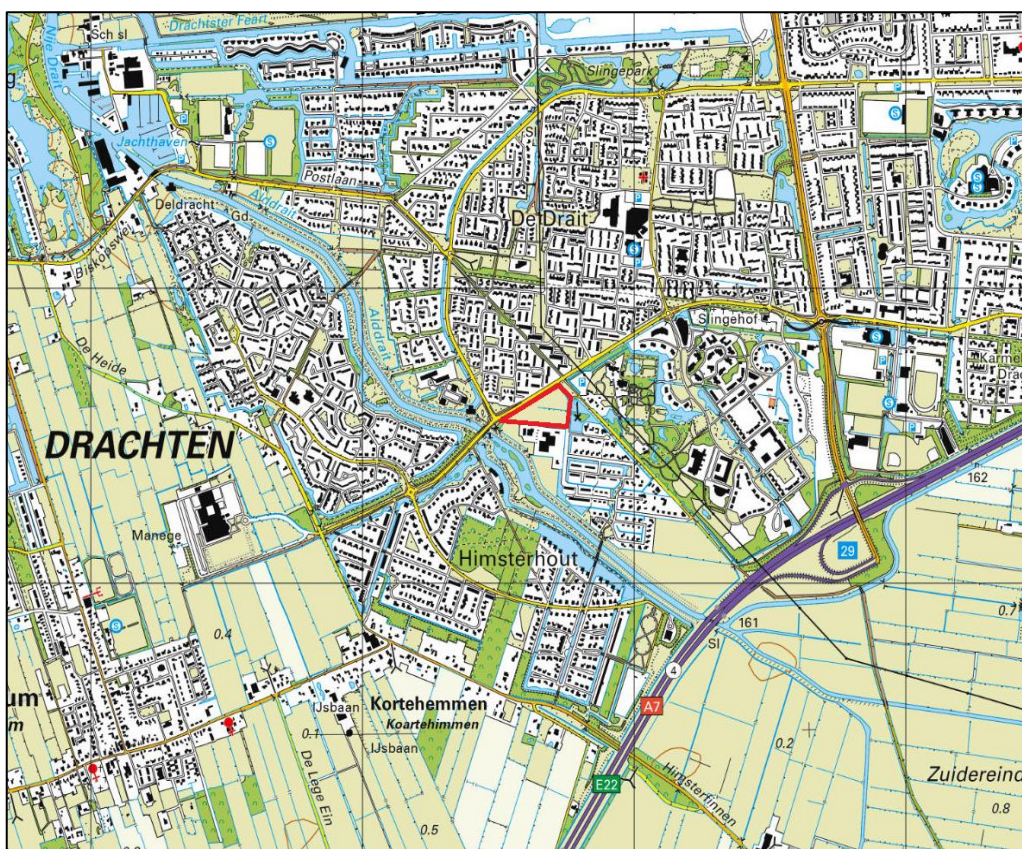
1.1 Aanleiding en doel

In het zuidwesten van Drachten, tussen de Oude Slingeweg en de Oude Drait, is sinds de jaren '90 de wijk Morra ontwikkeld. Deze wijk heeft een divers aanbod van woningen, voorzieningen en dienstverlening. Aan de westzijde ligt het kleinschalige kantorenpark 'Morrapark'. Bij de entree van de wijk, ten noorden van Morrapark, ligt nog een restgebied agrarische grond. HRP Planontwikkeling heeft het initiatief opgevat om deze locatie ook te ontwikkelen met een bescheiden programma van 16 woningen in een waterrijke en groene setting.

De gemeente Smallingerland heeft besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief en wil hiervoor een bestemmingsplan in procedure brengen.

1.2 Ligging plangebied

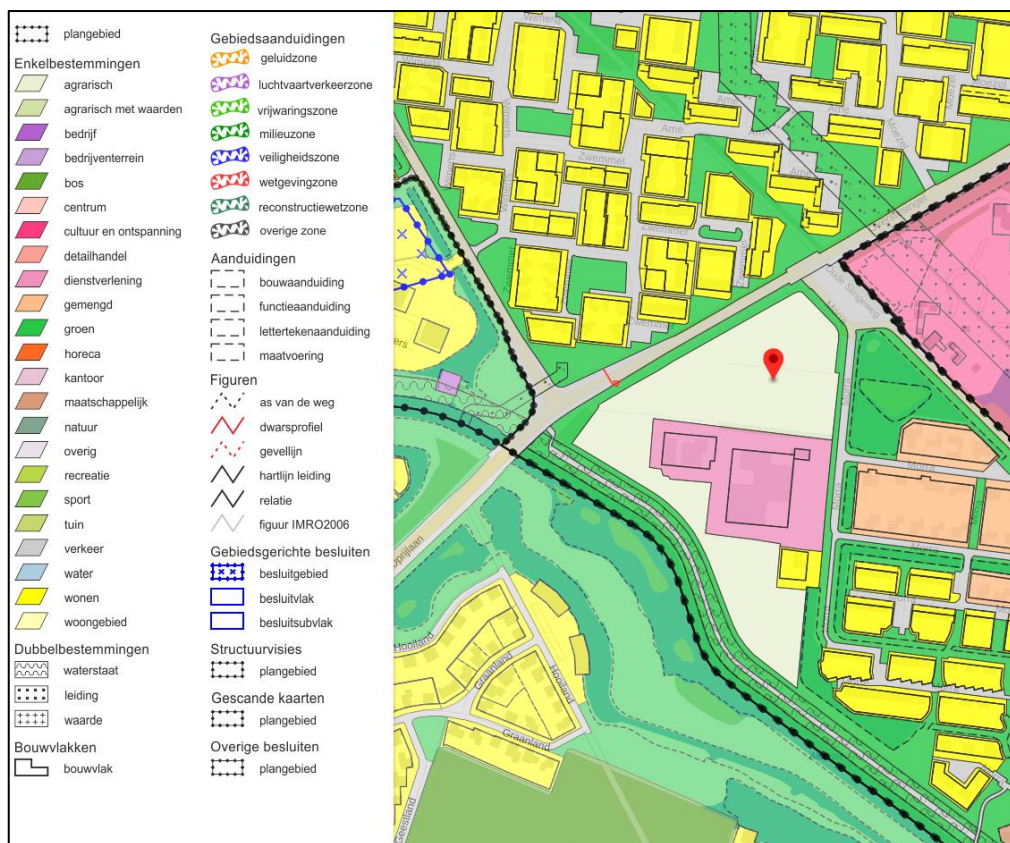
De ligging van het plangebied in Drachten is weergegeven in figuur 1.1. Het betreft een wigvormige agrarische kavel, gelegen tussen de Overstesingel, de Morra en het Morrapark.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Drachten de Drait - Morrapark*, dat is vastgesteld op 29 augustus 2010. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Het bouwen van woningen en het inrichten van het terrein met water is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een uitsnede van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl

Ook zijn enkele algemene regelingen in de gemeente integraal herzien via paraplubestemmingsplannen. Voor het plangebied zijn het *Parapluplan parkeernormen*, het *Parapluplan terrassen Smallerland*, het *Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen* en de *Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis* vastgesteld. Deze plannen bevatten een gedeeltelijke herziening van de regels van de geldende bestemmingsplannen.

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 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een overgebleven agrarische kavel binnen de stedelijke structuur van Drachten. Het gaat om een kavel grasland met een oppervlakte van ongeveer 1,6 hectare, gelegen aan de entree van Morrapark en de naastgelegen gemengde woonwijk. Het noordelijk deel van deze wijk is groen en waterrijk ingericht.

Het plangebied ligt aan de wijkontsluitingsweg Overstesingel, waarop de Morra aan de oostzijde van het plangebied aansluit. Aan de zuidzijde ligt een kantorenpark, waar diverse dienstverlenende bedrijven aanwezig zijn. Aan de oostzijde, zuidelijk van de groen- en watervoorzieningen, ligt een gemengd gebied met een combinatie van wonen en dienstverlening. Wonen is hier de belangrijkste functie. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. Figuur 2.2 geeft een aanzicht op het plangebied weer.



Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande plangebied

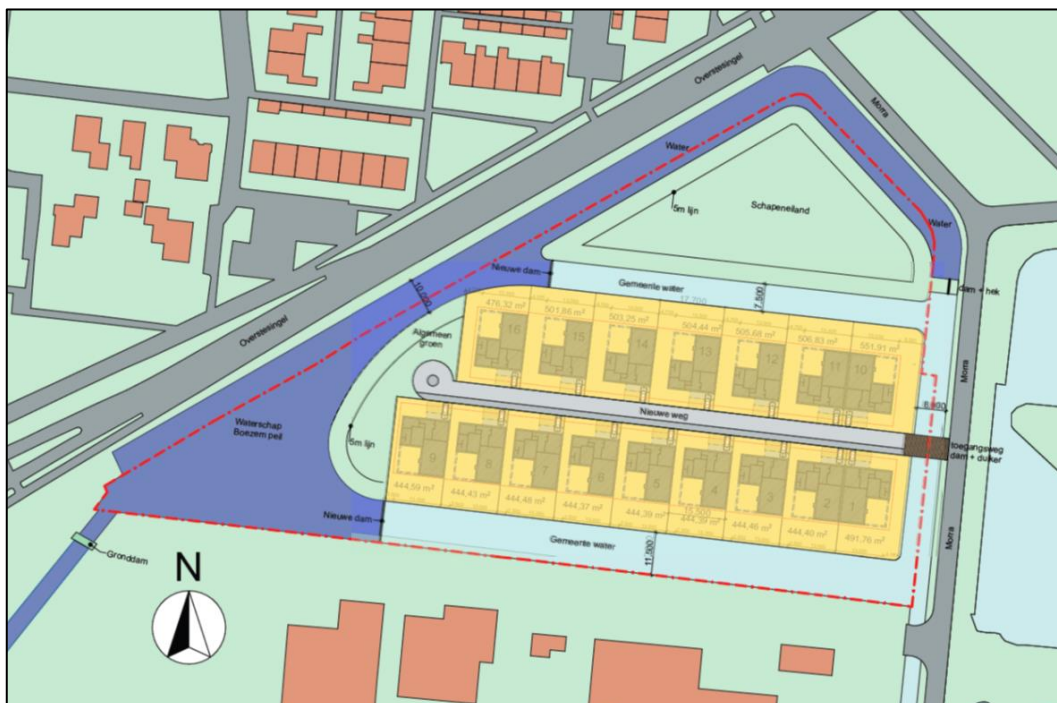


Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen betreft het realiseren van een schiereiland met woningen. Het programma is nog niet uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een programma van 16 vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen aan een doodlopende weg, die eindigt in een zwaaihoek. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroep senioren (55+), waarmee wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. In het project wordt naast de woningen zelf met name de natuur, watercompensatie, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en klimaatadaptie meegenomen in de ontwikkeling. De inrichting weerspiegelt de structuur van eilanden in water aan de overzijde van de Morra, waarmee er een evenwichtige entreesituatie van de wijk ontstaat. De voorgestelde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.3.

De planregels bieden voor dit bestemmingsplan wijken iets af van de standaard, in die zin dat er een flexibel, toekomstbestendig plan ontstaat, dat een verdere uitwerking van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen toelaat. Er is ruimte voor woningen die zijn opgetrokken uit twee bouwlagen met een kap (goothoogte 6 meter en bouwhoogte 11 meter) en een maximum van in totaal 16 woningen. De footprint wordt ruimer genomen dan de gebruikelijke 150 m², om aanvullende ruimte te bieden aan de faciliteiten op de begane grond. Een impressie van de geprojecteerde woningen is weergegeven in figuur 2.4. Dit bestemmingsplan biedt wel ruimte voor woningen met een kap. Beide varianten zijn op deze plek goed inpasbaar bij de bestaande gebouwen in de omgeving.



Figuur 2.3 Voorgestelde inrichting plangebied



Figuur 2.4 Impressie beoogde woningen

Beeldkwaliteit

De bouwregels van dit bestemmingsplan bieden samen met de welstandsnota voldoende waarborg voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied valt in welstandsgebied G13 Morrapark. Het Morrapark is één van de meer recente wijken van Drachten. De wijk dateert uit het einde van de vorige eeuw. De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt bepaald door de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Enkele belangrijke sloten en houtwallen zijn gehandhaafd en de nieuwe bebouwingsstructuur is hier ingevoegd. De wijk bevat vrijstaande woningen met werkruimten, twee-onder-éénkapwoningen en rijwoningen. Een deel van de woningen is gebouwd op het principe duurzaam bouwen, net zoals de hoofdopzet van de wijk; de wijk is duurzaam ontwikkeld met bijvoorbeeld een grijswatersysteem. De bebouwing bestaat uit één à twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft overwegend een lichte kleurstelling. De vrijstaande woningen hebben een individuele detaillering terwijl de dubbele en rijwoningen samenhang vertonen per cluster.

Het diverse karakter van het gebied maakt het mogelijk om op binnen het welstandsbeleid flexibiliteit te bieden voor een woongebied waar zowel modern vormgegeven plat afgedekte woningen als meer traditionele woningen met 1 à 2 bouwlagen met kap mogelijk te maken. Wel is het van belang dat een eenheid ontstaat in de straat. Dat betekent er binnen het plangebied verwantschap moet ontstaan. De planregels van dit bestemmingsplan, in combinatie met de welstandstoetsing, waarborgen dit.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt bij de entree van een woonwijk en heeft een vrijwel directe aansluiting op de wijkontsluitingsweg. De verkeersstructuur is hiermee toereikend voor de verkeersafwikkeling van de 16 woningen.

Het parkeren wordt in overeenstemming gebracht met het gemeentelijke parkeerbeleid. De gemeente Smallerland heeft zijn parkeerbeleid vastgelegd in de Parkeernormennota 2015. Hieruit valt op te maken dat er vanuit de normen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is voldoende ruimte (weergegeven in figuur 2.3). Het is niet nodig om in openbaar gebied te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt (zie hiervoor artikel 9).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan stelt een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Er is daarom geen afweging over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren nodig. Wel moet overwogen worden of er behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.

Voor de woningbouw in het plangebied geeft het gemeentelijk woonbeleid, resulterend in een woningbouwprogrammering en regionale woningbouwafspraken, inzicht in de behoefte aan nieuwe woningen. In het woonplan en het daarbij behorende achtergronddocument wordt ingegaan op ontwikkelingen, trends en verwachtingen op de woningmarkt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat de bevolking zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. In de actualisatie van het gemeentelijke woonbeleid is een woningbehoefte berekend van 900 woningen voor de periode 2015-2025. Dit komt neer op 90 woningen per jaar. De provincie Fryslân heeft in januari 2017 'de bevolking en huishoudensprognose 2016-2040' vastgesteld. Hierin wordt op termijn een afname van het aantal inwoners verwacht, maar nog wel een groei van het aantal huishoudens. Dit komt vooral door de samenstelling van de huishoudens.

Met de inpassing van het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt in het gemeentelijk woningbouwprogramma, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen in Drachten overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Fryslân 2020: 'De romte 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 draagt bij aan de leefbaarheid en zorgt ervoor dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast kiest de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, voor het behoud van de karakteristiek van de provincie door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Drachten overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van appartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

Voor dit plan is opgave 3 meest relevant. Deze opgave gaat over het behoud van al het moois wat er al is. En om het versterken van de omgevingskwaliteit. Maar vooral ook over het slim inspelen op de trends en ontwikkelingen in de gemeente. Voor wonen leidt dit tot de uitwerking 'Woningen voor iedereen'. De gemeente wil ervoor zorgen dat ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen, veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of mensen die minder te besteden hebben, bestaande gebieden worden opgeknapt en nieuwe woongebieden worden gemaakt en er wordt ingezet op woonmilieus met een onderscheidende kwaliteit. Ook moeten er tijdig voorbereidingen worden getroffen voor woningbouwlocaties na 2030.

Het plan draagt bij aan een passende toevoeging van het woningaanbod. Het sluit op deze manier goed aan op de ambities en opgaven zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

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 extra planologische ruimte van 250 woningen ten behoeve van uitval of vertraging van binnenstedelijke projecten. De woningen in dit plan passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de appartementen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

Woonvisie 2020 - 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Smallingerland is nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente om te wonen en leven. Een passende en prettige woning voor iedereen is daarbij cruciaal. In de Woonvisie heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw; Ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar.
2. Duurzame woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.
3. Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing
4. We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken
5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen

In de woonvisie stelt de gemeente op basis van prognoses dat de komende jaren het aantal inwoners nagenoeg gelijk zal blijven, maar dat vooral het aantal huishoudens zal gaan toenemen waarbij: *'... het aandeel senioren (65 jaar en ouder) zal toenemen met ongeveer 18%'*. Dit als gevolg van onder andere vergrijzing. Verder stelt de gemeente vast (citaat): *'Het aantal gezinnen neemt daardoor af. De hiermee samenhangende vraag naar relatief kleinere woningen neemt toe. Deze ontwikkelingen vragen om passende woonvormen voor zowel jong en oud.'*

In de paragraaf 'De toekomstverkenning voor Smallingerland' wordt geconcludeerd dat de groep 'ouderen' steeds groter wordt. 'De variatie aan woningtypen zal enorm zijn toegenomen' en 'de integratie van recreatieve voorzieningen in de woonwijk zal hoog op de agenda staan'. Nieuwe woongebieden moeten zorgvuldig worden ingepast met overwegend grondgebonden woningen met een eigen tuin, een goede afstemming op wensen uit de woningmarkt, met voldoende (kijk)groen, verblijfskwaliteit en aandacht voor duurzaamheid en veiligheid.

Welstands- en reclamenota 2018 en Beeldkwaliteitsplan

Het welstandsbeleid van Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn verschillende typen welstandsgebieden onderscheiden, waarvan Morrapark er één is. Door de bouwplannen voor de woningen hieraan te toetsen, wordt een passende beeldkwaliteit geborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-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. Deze paragraaf vormt samen met de toets aan de milieu- en omgevingsaspecten de vormvrije mer-beoordeling.

Toetsing

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 de realisatie van een nieuw woongebied binnen de stedelijke structuur van Drachten en aansluitend op een gebied dat in de afgelopen jaren sterk on ontwikkeling is geweest (met name de realisatie van Himsterhout, gevolgd op de ontwikkeling van Morrapark). Met de omliggende belangen (mogelijkheden bedrijven en hinder woningen) is in de planvorming rekening gehouden. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Gelet op de kenmerken van het project worden geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De inbreiding leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, treden er vooral effecten voor verkeer en water op. 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

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Rondom het plan komt hoofdzakelijk de woonfunctie voor. Ten zuiden van het plangebied ligt een kantorenpark en ten zuidwesten is een gemengd gebied met dienstverlenende functies mogelijk. Het gaat om bedrijfsfuncties uit milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

Voor het plan zijn twee wegen relevant, namelijk de Overstesingel/Oprijlaan en de Lauwers. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het woongebied komt binnen de geluidszone van deze wegen. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1. Hierin is ook geluid als gevolg van verkeer op de Morra, waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur gelegd, beoordeeld. De berekende geluidsbelasting op ten hoogste 56 dB. Dit is een geluidsbelasting inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale hogere grenswaarde van 63 dB. Hiervoor moet een hogere waarden procedure worden doorlopen.

Om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke gevelwering van minimaal 28 dB nodig. Dergelijk waarden zijn met beperkte maatregelen goed uitvoerbaar.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

(Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

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.

Toetsing

Voor het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt het plangebied in het invloedgebied van het bedrijf Renewi, dat op ongeveer 2,3 kilometer afstand, op het industrieterrein De Haven is gevestigd. Dit bedrijf heeft een invloedgebied van 2.700 meter. Voor het woongebied 'In de Luwte', dat veel dichterbij het bedrijf 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 1 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 16 woningen op 2,3 kilometer afstand mogelijk. Daarmee kan, gelet op eerdere onderzoeken, geconcludeerd worden dat het groepsrisico laag is en het plan geen meetbaar 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.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen

de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Alde Feanen en ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Daarbij ligt het plangebied in binnenstedelijk gebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten zijn op Natura-2000 gebieden.

De Ald Drait is een oude veenrivier die door het stedelijke gebied van Drachten loopt. Deze watergang en de natuurlijke oevers die hier langs liggen zijn onderdeel van het NNN. Deze vormt vooral een verbindingszone tussen de waterrijke natuur ten westen van Drachten en de gebieden rondom Heidehuizen. Het plan raakt deze natuurlijke verbindingszone niet. De woningen komen op ruim 100 meter afstand vanaf de oevers en bovendien niet dichterbij het NNN dan de bestaande bebouwing. De dienstverlenende bedrijf op het Morrapark liggen tussen het nieuwe woongebied en de Ald Drait. Er is daarmee geen risico dat de nieuwe woningen afbreuk doen aan de natuurwaarden van het NNN.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied de Alde Feanen. Het plangebied ligt hier ruim 6 kilometer vanaf. Ten aanzien van dit project is een stikstofberekening uitgevoerd. Uitgangspunt hiervoor is dat er geen sprake is van gebouwemissies, vanwege gasloos bouwen. Wel kan een toename van verkeer een effect hebben. Het zal op basis van de CROW kentallen gaan om circa 7 verkeersbewegingen per woning, wat neerkomt op 112 mvt/etmaal. De berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden aangenomen dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Voor een inzicht in de ecologische potenties is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3. Uit de quickscan blijkt dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van huis-mus, ringmus, gierzwaluw, algemene broedvogels, verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen, foerageergebied van de otter en leefgebied van de poelkikker binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient voor leefgebied van de poelkikker nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dit nader onderzoek moet gebeuren tijdens de actieve periode van poelkikker (april tot en met augustus).

Huis-mus, ringmus en gierzwaluw ondervinden geen negatieve effecten door de werkzaamheden. Voor algemene broedvogels, verblijven en vliegroutes van vleermuizen en foerageergebied van de otter dienen enkele mitigerende maatregelen genomen te worden. Het heeft de voorkeur om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien toch gestart wordt met de werkzaamheden aan het begin van het vogelbroedseizoen, dan dient het plangebied ruim voor aanvang van het broedseizoen preventief ongeschikt gemaakt te worden. Indien gestart wordt te midden van het vogelbroedseizoen, dient er eerst een controle plaats te vinden door een ter zake kundige ecooloog. Voor de otter is het aan te raden om tussen zonsondergang en zonsopkomst niet te werken.

Voor vleermuizen, die mogelijk een verblijfplaats hebben in de gebouwen rond het plangebied, zijn enkele lijnvormige elementen, zoals bomenrijen en watergangen van belang. Doordat er voldoende van dit soort elementen aanwezig zijn, heeft het verdwijnen van één zo'n element geen negatieve invloed op het leefgebied van vleermuizen. Wel moet lichtverstoring worden voorkomen. Het gaat dan om bouwverlichting in de aanlegfase en om permanente verlichting in de vorm van straatlantaarns. Dit kan door het zodanig plaatsen van verlichting dat uitstraling naar de omgeving wordt voorkomen. Voor mogelijk permanente verlichting dient deze naar beneden gericht te zijn en een amberkleurige verlichting te hebben. Aangezien de straatlantaarns in dit plan allemaal tussen de woningen komen, is voldoende zeker dat er geen sprake is van een belangrijke mate van lichtuitstraling.

Nader onderzoek

Op basis van de quickscan is een nader onderzoek naar de poelkikker uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de poelkikker afwezig is binnen het plangebied. Dit betekent dat het uitvoeren van de werkzaamheden niet in strijd is met de verbodsartikelen van de wet natuurbescherming. Er hoeft dus geen ontheffing aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Conclusie

Als met de hiervoor genoemde maatregelen rekening wordt gehouden, dan ontstaan er geen conflicten met de Wet natuurbescherming. De plannen zijn op deze wijze uitvoerbaar binnen de kader van de Wnb.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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 het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Met dit plan worden bodemgevoelige functies gerealiseerd. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat er in het grondwater enkele licht verhoogde gehalten van onderzochte stoffen aanwezig zijn. Omdat deze concentraties onder de streefwaarden blijven, bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor het gebruik van de locatie als woongebied. Het afvoeren van grond is wel aan voorwaarden gebonden. Vanuit het aspect bodem is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen om Wetterskip Fryslân in te lichten over het voornemen.

Toetsing

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende aspecten die uit de watertoets naar voren zijn gekomen.

Regionale en lokale kering

Het plangebied ligt niet binnen de zonering van een waterkering.

Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Het plan ligt nabij de hoofdwatengang Ald Drait. Aan weerszijden van een hoofdwatengang ligt een beschermingszone van 5 meter. Het plan raakt deze beschermingszone niet.

Vrij voor de boezem

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Wetterskip Fryslân adviseert om hiermee rekening te houden bij het bepalen van de aanleghoogte.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Bij een verhardingstoename van meer dan 200 m² geldt een compensatieopgave van 5% (boezempeil) in de vorm van nieuwe waterberging. In dit geval wordt hier ruimschoots aan voldaan door de aanleg van water rondom het wooneiland. De oppervlakte aan nieuw water is ongeveer 7.300 m².

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar Wetterskip Fryslân verstuurd.

4.8 Archeologie**Toetsingskader**

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 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.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Om te onderzoeken of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Ter plaatse van het plangebied geldt dat vanaf 5.000 m² aan bodemingrepen een archeologisch onderzoek nodig is. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 6.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten worden bedreigd. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

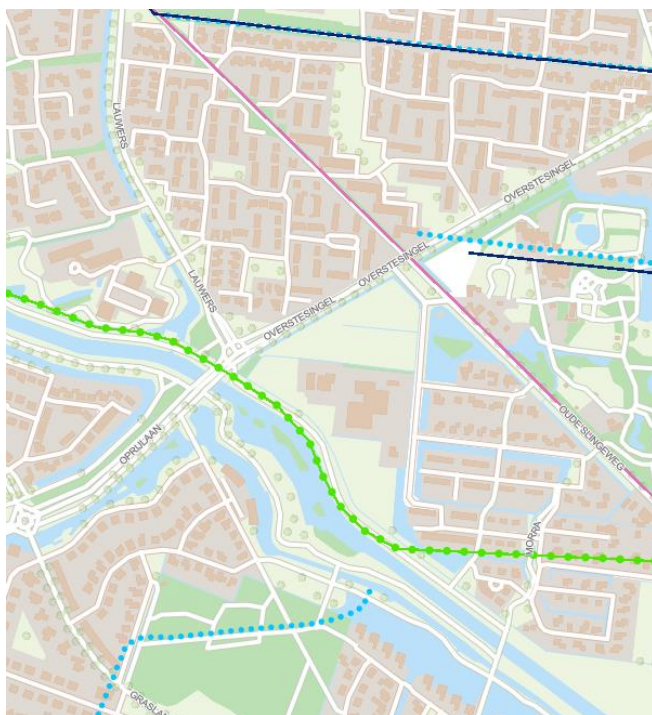
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Toetsing

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Een fragment van de CHK is opgenomen in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment CHK

Volgens de Cultuur Historische kaart is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Wel lopen er enkele historische routes in de omgeving. Het plan doet geen afbreuk aan (de beleefingswaarde van) deze routes.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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 fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Drachten en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden maximaal 16 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden 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 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.

Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels, leidingen of zoneringen waarmee bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Bij de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het handboek van de gemeente Smallingerland en de recente paraplubestemmingsplannen en partiële herzieningen die zijn opgesteld. Er is, gelet op het ontwerp en de gewenste flexibiliteit, wel een maatwerkbestemming opgenomen voor de woningen. In het bestemmingsplan zijn de volgende (enkel- en dubbel)bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

Groen

Het openbare groen is onder deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming zijn gebouwen anders dan gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen niet toegestaan. Hiermee blijft de beoogde openheid gewaarborgd.

Naast het groen is ook het oppervlaktewater in het zuidoostelijke deel in deze bestemming ondergebracht. De watergangen en -partijen oftewel de delen van het plangebied die voor meer dan 90% uit water (moeten) bestaan, zijn van een aanduiding voorzien. Binnen deze aanduiding wordt de waterhuishoudkundige functie van het oppervlaktewater gewaarborgd. Dit heeft onder meer tot gevolg dat voor werken en/of werkzaamheden die van invloed zijn op dit water, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Verkeer – Verblijf

Alle straten in het plangebied die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie herbergen, zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer - Verblijf". Net als in de groenbestemming zijn ook in deze verkeersbestemming behalve nutsvoorzieningen gebouwen niet toegestaan.

Wonen – 1

De woningen in het plangebied zijn geregeld in de woonbestemming. De gemeente hanteert de systematiek dat op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning (vrijstaand, halfvrijstaand en rijen) de woonbestemming is gesplitst in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3'. Er is in dit geval gekozen om binnen 'Wonen - 1', omdat het voorgestelde programma voornamelijk vrijstaande woningen omvat. De bestemming biedt in dit geval wel mogelijkheden voor halfvrijstaande en geschakelde woningen, om flexibiliteit te bieden in de uitwerking.

Om ruimte te bieden voor de wat grotere, levensloopbestendige woningen is een footprint van 200 m² mogelijk, in plaats van de gebruikelijke 150 m², onder de voorwaarde dat deze extra ruimte alleen mogelijk is bij toepassing van een plat dak (bouwhoogte dan 6 meter).

Op de percelen is onder voorwaarden (zie hiervoor bijvoorbeeld artikel 5.4 werk aan huis en/of béd en brochje mogelijk en/of een internetwinkel in combinatie met het wonen mogelijk.

De woningen en de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen) dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden. De voorgevels van de woningen zijn leidend voor de ligging van de bouwvlakken. De gebruikelijke voorwaarde dat bijgebouwen 3 meter achter de voorgevel van de woning moeten is geschrapt. Dit heeft te maken met de voorgestelde luifels voor de woningen. Dit geldt ook voor de afstand van de woningen tot de perceelsgrens. De woning mogen aan één zijde tegen en aan één zijde op minimaal 2,5 meter vanaf de erfgrans worden gebouwd.

Algemene regels

Voor het gehele plangebied geldt een aantal algemene regels, zoals de antidubbeltelregel en algemene gebruiks- en afwijkingsregels.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepaalde gebruiksvormen uitgesloten omdat deze in strijd zijn met de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft gebruik van de gronden in het plangebied voor onder andere prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen (waaronder escortbedrijven) en het opslaan of storten van zaken als puin, vuil, afvalstoffen en onklare voer- en vaartuigen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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.

6.2 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 voorgelegd aan betrokken overlegpartners. Van de provincie, brandweer en het Wetterskip zijn overlegreacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 7.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan dat de provinciale belangen in het plan aanleiding geven tot het maken van enkele opmerkingen. De provincie benoemt dat de Oude Drait onderdeel is van het NNN en dat afgewogen moet worden of er sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden hiervan. De provincie adviseert om het plan hierop aan te vullen. Daarnaast adviseert de provincie om in overleg met de Fumo na te gaan of een ontgrondingsvergunning nodig is.

Verder geeft de provincie in overweging de woningen natuurinclusief te bouwen. Door in het ontwerp van de nieuw te bouwen huizen rekening te houden met integratie van voorzieningen voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen is met deze ontwikkeling een positief ecologisch effect te realiseren. Tot slot adviseert de provincie vanuit het oogpunt van het voorkomen van wateroverlast, om de nieuwe bebouwing qua hoogteligging aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing.

Antwoord:

- NNN -

Paragraaf 4.5 is aangevuld met een motivering van de te verwachten effecten op de Oude Drait. Gezien de ligging van het plan in een stedelijke omgeving, de afstand tot het NNN en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing wordt het niet noodzakelijk geacht om het onderzoek hierop aan te vullen.

- Ontgrondingen -

Wanneer de ontgronding dieper reikt dan 2 meter onder maaiveld en er meer dan 10.000 m³ afgevoerd moet worden, is een ontgrondingsvergunning nodig. De exacte grondbalans is nog niet bekend, maar gelet op de oppervlakte van de ontgronding (7.300 m²). Het terrein ligt nu op ongeveer 0,40 m +NAP en zal, om ongeveer een meter waterdiepte te creëren, naar – 1,50 m -NAP

moeten. Dat betekent dat er ongeveer 2 meter afgegraven moet worden. Dat betekent een grondverzet van ongeveer 14.000 à 15.000 m². Wanneer 4.000 à 5.000 m³ op de twee eilanden opgebracht zou worden, zou dit een verhoging van gemiddeld 30 à 40 cm betekenen. Daarmee wordt het niveau ongeveer 0,70 à 0,80 m +NAP. Daarom wordt verwacht dat voor de ontgronding geen ontgrondingsvergunning nodig is, omdat de afgraving minder dan 2 meter is en er minder dan 10.000 m³ wordt afgevoerd. Voorafgaand aan de uitvoering vindt hierover afstemming met Fumo plaats.

- Natuurinclusief bouwen -

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 tuininrichting 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.

- Waterrobuust bouwen -

Het plan wordt op minimaal dezelfde hoogte aangelegd als de bestaande bebouwing, waarbij wordt voldaan aan het advies van de provincie.

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 redenen 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 (inclusief brug) minimaal 4,50 meter breed te maken en om te borgen dat als er stremmingen in het doodlopende gedeelte als gevolg van(weg)werkzaamheden ontstaan, maatregelen getroffen worden om de bereikbaarheid van de achterliggende woning te garanderen. Ook wordt geadviseerd om de kaders mee te nemen bij de vormgeving van andere plangebieden binnen de gemeente en in het midden van de nieuwe weg een brandkraan te realiseren.

Antwoord:

Paragraaf 4.4 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

Wetterskip Fryslân benoemt dat de hoofdwatgang, die grotendeels langs de Overstesingel loopt, in het nieuwe plan slechts vanaf de wegzijde onderhouden zal kunnen worden. Dit onderhoud doet de gemeente. Het is belangrijk om het onderhoud van het doorstroomprofiel en de watergangen langs de woningen goed af te stemmen en het water op minimaal een meter diepte aan te leggen. Daarnaast adviseer het waterschap om in overleg te treden over de procedure van de peilaanpassingen die voor het plan nodig zijn. Dit komt nog niet duidelijk terug in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Dit bestemmingsplan maakt een plan mogelijk dat nog verder uitgewerkt wordt. De genoemde adviezen worden opgevolgd. Over de uitvoering, het onderhouden en de verdere procedures vindt overleg plaats met het waterschap. Dit heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

Inspraak

De direct belanghebbenden, in dit geval omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Ook is er een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daarom is het niet nodig om het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 17 augustus 2022 gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend door het naastgelegen familiepark De Natuurij. De zienswijze is door de gemeente beantwoord en meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indiener wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 10 januari 2023 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor 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).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 16 woningen in Drachten en de realisatie van openbaar gebied. De initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van dit plan. De woningen worden tegen marktconforme prijzen aangeboden.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.