

DRACHTEN, BURGEMEESTER WUITEWEG 136

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD

21 FEBRUARI 2023



Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan Drachten, Burgemeester Wuiteweg 136

Status	: Vastgesteld
Datum	: 21 februari 2023
IMRO	: NL.IMRO.0090.BP2022SSI004-0401

COLOFON

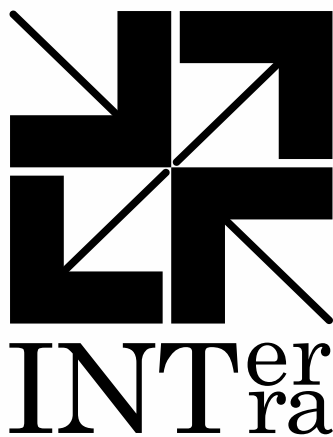
Opdrachtgever	: Zwanenburg Projecten
Auteur	: De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer	: 21 - 728

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	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
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	14
4.5	Verkeer en parkeren	15
4.6	Ecologie	15
4.7	Bodemkwaliteit	17
4.8	Watertoets	18
4.9	Archeologie	19
4.10	Cultuurhistorie	19
4.11	Luchtkwaliteit	20
4.12	Planologische zones	21
5	Juridische regeling	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Toelichting op de regels	22
6	Uitvoerbaarheid	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3	Economische uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

Bijlage 1	Welstandskader G5c4
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 4	Ecologische quickscan
Bijlage 5	Bodemonderzoek



1 Inleiding

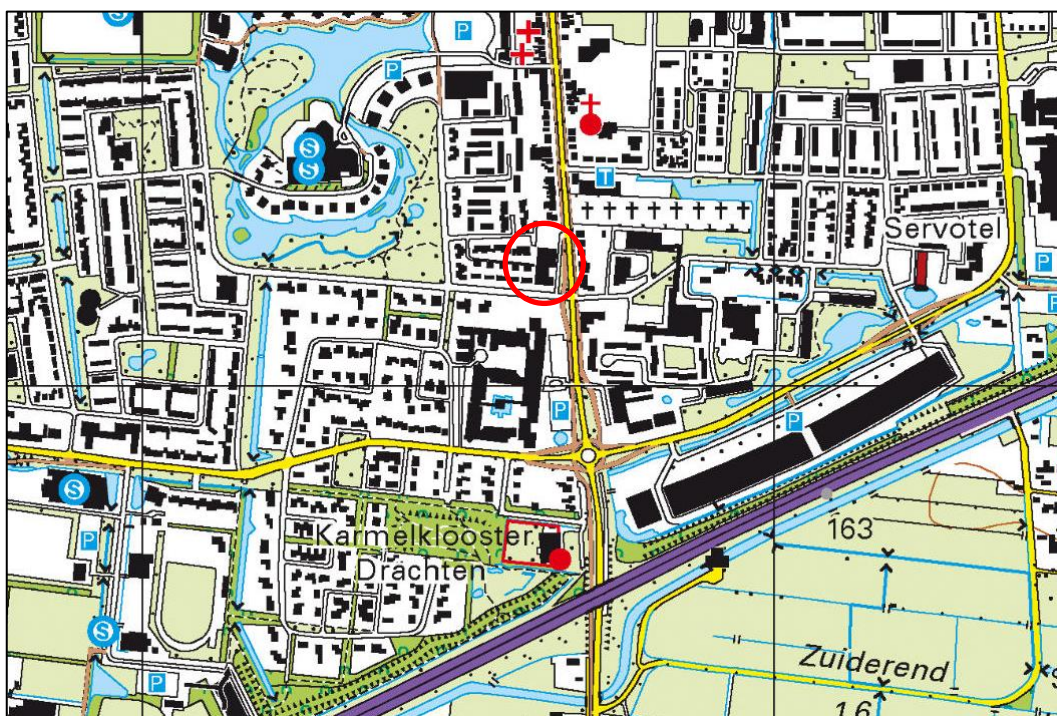
1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van de Burgemeester Wuiteweg en de Fabriciuslaan in Drachten stond het pand van de autogarage ABD. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. Het gebouw heeft enige tijd leeg gestaan en er is gezocht naar een nieuwe invulling. Gelet op de grote woningbouwopgave waar de gemeente Smallingerland voor staat en de ligging van de locatie in een woonwijk, is een transformatie naar nieuw woongebied passend. Het plan is opgevat om op de locatie 26 woningen te bouwen. Het plan gaat uit van 18 appartementen en 8 geschakelde woningen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de voorgestelde ontwikkeling binnen de gestelde kaders mogelijk te maken en biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Burgemeester Wuiteweg 136 in Drachten. Het ligt in het zuiden van Drachten, aan de oude verbindingsweg naar Beetsterzwaag, die op korte afstand vanaf het plangebied in het centrum van Drachten uitkomt. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemming. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *De Singels*, dat is vastgesteld op 18 september 2018. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijf - 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Om de voormalige bebouwing ligt een bouwvlak van ongeveer 1.500 m², dat volledig bebouwd mag worden tot een hoogte van 6 meter. Het bouwen van woningen is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Bovendien is de bouwhoogte van, met name het woongebouw aan de zuidzijde, hoger dan nu is toegestaan.

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 ligt aan de rand van de wijk De Singels. Dit is hoofdzakelijk een woonwijk. De Burgemeester Wuiteweg is een belangrijke invalsweg van het centrum, waaraan enkele andere functies aanwezig zijn, waaronder voormalig het terrein van autobedrijf ABD. Aan de overzijde van de weg, in de wijk De Bouwen, is een meer gemengd gebied aanwezig. Schuin tegenover het plangebied liggen hier, naast woningen, een begraafplaats een autobedrijf met tankstation.

Binnen het plangebied heeft een bedrijfspand uit de jaren '70 van de vorige eeuw gestaan. Ten noorden hiervan lag een terrein waar auto's werden uitgesteld. Het pand bestond voor een groot deel uit één forse bouwlaag. Het oriënteerde zich richting het zuiden, op de Fabriciuslaan. Op de hoek was een hoogteaccent aanwezig, dat werd gebruikt als kantoor. De bebouwing is onlangs gesloopt.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving (voor de sloop) is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (vóór de sloop van de gebouwen)

Enkele aanzichten van de locatie van vóór en na de sloop zijn weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzichten plangebied (vóór en na de sloop van de gebouwen)

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief betreft een herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. Op het noordelijk deel wordt een rij van 8 levensloopwoningen gerealiseerd. Deze bestaan uit één aaneengeschakelde bouwlaag met losse verdiepingsruimte met een nader te bepalen kapvorm. Op het zuidelijk deel komt een woongebouw met 18 appartementen. Hiervan is nog geen bouwplan uitgewerkt. De parkeervoorziening is aan de zijde van het Blaauboerperk beoogd, waarmee de voorzijde een groene inrichting kan krijgen. De ontsluiting vindt plaats op het Blaauboerperk. De voorgestelde situatie is weergegeven in figuur 2.3. Deze cijfers hierin geven het aantal bouwlagen aan.



Figuur 2.3 Voorgestelde situatie

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

In 2005 is voor de Burgemeester Wuiteweg een visie op de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke inrichting en randvoorwaarden voor bebouwing vastgesteld. Aanleiding hiervoor waren destijds te verwachten veranderingen, waaronder de herontwikkeling van het voormalig garagebedrijf. In deze visie werd ingezet op het voortzetten van het ritme van bebouwing vanuit de Fabriciuslaan (dubbele woningen) en de Burgemeester Wuitenweg (vrijstaande woningen). Daarbij zou de schuine parallelweg die langs het plangebied loopt verdwijnen.

De inzichten zijn ten opzichte van het moment van opstellen en vaststellen van de visie veranderd. Qua doelgroepen wordt vooral ingezet op woningen die geschikt zijn voor ouderen. De locatie is daar, gezien de ligging nabij het centrum en de voorziening die daar aanwezig zijn, zeer geschikt voor. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende plan, dat afwijkt van de visie.

Het plan voegt zich in het ruimtelijk beeld van de wijk. De huidige rooilijnen aan de Fabriciuslaan en de parallelweg langs de Burgemeester Wuiteweg worden gehandhaafd. Er wordt aansluiting gezocht bij de rooilijn van het woonzorgcentrum Nij Bertilla, dat aan de overzijde van de Fabriciuslaan staat. Door deze, ten opzichte van de rest van het bebouwingslint aan de Burgemeester Wuiteweg, afwijkende positionering van de gebouwen, is een bijzondere uitstraling passend. De geschakelde bouw met enerzijds een aaneensluitende plint en anderzijds een kleine vrijstaande korrel op de verdiepingen is hier een stedenbouwkundig passende overgang. De forsere bouwmassa op de zuidelijke hoek past bij de ruime opzet van de bebouwing en de oorspronkelijke gedachte van een hoogteaccent.

Functionele inpassing

De woonbebouwing sluit aan op een bestaande woonwijk en ligt op ruime afstand van bedrijven. Aan de overzijde van de Burgemeester Wuiteweg, aan het Blauwgras, is een garagebedrijf aanwezig met een tankstation. In het verleden kon hier LPG getankt worden, maar met de omzetting naar een expresstation wordt dit niet meer aangeboden. Het is tevens niet aannemelijk dat een tankstation midden in een woonomgeving in de toekomst opnieuw LPG gaat aanbieden. Daarmee hoeft bij het toevoegen van een nieuw woongebied geen rekening meer gehouden te worden met de veiligheidsafstanden die bij LPG-tankstations horen. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

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 herontwikkeling van 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 voor 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. Hierop wordt in paragraaf 3.3 ingegaan. Hierin wordt benoemd dat er een grote vraag is naar woningen en dat de focus wordt gelegd op woningbouw voor starters, alleenstaanden en ouderen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, 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 en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Daarbij geldt dat de voorgestelde levensloopwoningen en appartementen goed aansluiten bij de doelgroepen waarop het gemeentelijk beleid de focus legt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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 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.

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.

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 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.

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 woonmilieu met een onderscheidende kwaliteit. Ook moeten er tijdig voorbereidingen worden getroffen voor woningbouwlocaties na 2030. Specifiek voor het gebied waarin het plangebied ligt geldt dat wordt ingezet op een opwaardering.

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

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

Het woningbouwinitiatief sluit aan bij de eerste en de derde ambitie. De gemeente streeft naar een aantrekkelijke mix van woningtypen. In Drachten is een grote behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Levensloopgeschikte woningen en appartementen worden zoveel mogelijk bij voorzieningen geprogrammeerd. Deze locatie is vanwege de nabijheid van het centrum geschikt voor deze doelgroep.

Vanuit het oogpunt van toekomstige woonkwaliteit én vanuit de geschiktheid van woningen voor meerdere doelgroepen hanteert de gemeente bij nieuwbouw de eis van minimaal 70 m² gebruiksoppervlakte. De voorgenomen plannen sluiten hierbij aan.

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 appartementen van 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. 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 zaten op het peilmoment 2022, 642 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten.

In de woonvisie geeft de gemeente ruimte voor initiatieven die zijn gericht op senioren en woning-aanpassing. Senioren zijn de snelst groeiende doelgroep in de gemeente Smallerland en zij willen steeds langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente stimuleert het toevoegen van levensloop-geschikte woningen en woonvormen 'tussen thuis en tehuis', bijvoorbeeld hofjes, patio's en andere woonvormen met een mix van jong en oud. Het beoogde woonprogramma van levensloop-woningen en appartementen op korte afstand van het centrumgebied past daarmee naadloos in de omgevingsgerichte woonvisie en woningbouwprogramma.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van Smallerland 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 Smallerland. 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 Smallerland. 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 Smallerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallerland zijn verschillende typen welstandsgebieden onderscheiden. Door de bouwplannen voor de woningen hieraan te toetsen, wordt een passende beeldkwaliteit geborgd.

Voor het plangebied is op basis van een in 2005 opgestelde stedenbouwkundige visie (zie paragraaf 2.3) een apart welstandskader opgesteld: G5c2 Burgemeester Wuiteweg Midden (stedelijke lintbebouwing). Dit gaat uit van een andere, meer traditionele invulling van de locatie. Het nu voorliggende plan respecteert het wensbeeld, maar past niet binnen de welstandscriteria. Hiervoor wordt daarom, parallel aan dit bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit welstandskader (G5c4) is opgenomen in bijlage 1. Dit wordt tezamen met het bestemmingsplan vastgesteld.

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 wordt 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 de bouw van 26 woningen in een aaneengesloten gebied van minder dan een hectare, dat al is ingericht als stedelijk gebied. Het plangebied ligt aansluitend op al bestaand woongebied en niet binnen de richtafstanden van bedrijven. 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 transformatie van bedrijfsperceel naar een woongebied 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

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

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. Aan de overzijde van de Burgemeester Wuiteweg is een begraafplaats en een garagebedrijf met tankstation aanwezig. De begraafplaats heeft geen relevante hinder voor woningen tot gevolg. Bij het tankstation wordt geen LPG meer aangeboden, waarmee deze functies onder milieucategorie 2 vallen. Er bestaat op basis van het bestemmingsplan nog wel de mogelijkheid om hier LPG aan te bieden, maar het ligt niet in de rede dat de verkoop van LPG hier weer wordt hervat. Hiervoor geldt een invloedgebied van maximaal 150 meter vanaf het vulpunt (wanneer de doorzet niet is gemaximeerd). Het plangebied ligt op 130 meter vanaf dat punt. Op dit aspect wordt in paragraaf 4.4 ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat het realiseren van woningen in het plangebied geen belemmeringen oplegt voor bestaande bedrijven. Binnen het plangebied is een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Vanuit milieuzonering bestaan daarmee geen belemmeringen voor het plan.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige 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 is met name de Burgemeester Wuiteweg relevant. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De woningen komen binnen de geluidszone van deze weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In dit onderzoek is ook geluid van verkeer op De Warren en de Fabriciuslaan, waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van verkeer op de Burgemeester Wuiteweg ten hoogste 57 dB (inclusief 5 dB correctie op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB. Voor de Fabriciuslaan en De Warren wordt wel aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Uit het onderzoek volgt verder dat er geen realistische mogelijkheden zijn om de geluidbelasting invallend op de woningen met bron- en/of overdrachtsmaatregelen te beperken. Het voorgaande betekent dat een hogere waarde procedure kan worden doorlopen.

Het onderzoek wijst uit dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 62 dB is. Om een in akoestische zin acceptabel woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau van minder dan 33 dB. Dit moet bij het indienen van de bouwaanvraag met een gevelgeluidweringsonderzoek worden aangetoond. Hiervoor bestaan mogelijkheden, waarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

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.

Toetsing

Risicobronnen zijn aangegeven op de risicokaart. Hieruit blijkt dat er geen risicobronnen in de directe nabijheid aanwezig zijn. Het tankstation aan het Blauwgras, waar op basis van het bestemmingsplan LPG kan worden aangeboden, is hierop niet aangegeven. Dat betekent dat er geen vergunning voor de verkoop van LPG aanwezig is. Volgens het bestemmingsplan zou in dat geval het vulpunt voor LPG op 130 meter vanaf het plangebied liggen. Dat brengt het plangebied in de rand van het invloedgebied van 150 meter (bij een doorzet van 1.500 liter m³ LPG of meer). Gelet op de ligging in een woonomgeving is het zeer onwaarschijnlijk dat een hiervoor een vergunning wordt verleend.

Gezien de aard en inrichting van het plangebied en de afstand tot het tankstation, ontstaat hierdoor geen onaanvaardbare situatie. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381 en de Parkeernormennota 2015 van de gemeente Smallingerland.

Toetsing

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. De woningen worden in hoofdzaak ontsloten via de achterzijde, op het doodlopende Blaauboerperk. Op basis van de CROW uitgave wordt voor de woningen uitgegaan van 7 verkeersbewegingen per dag per woning en voor de appartementen van 6 verkeersbewegingen. Dit komt neer op ongeveer 164 verkeersbewegingen per dag. Het Blaauboerperk en de andere wegen kunnen dit aantal goed verwerken. Er is geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Voor het parkeren geldt voor de geschakelde woningen een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning, plus 0,3 per woning voor bezoek in de openbare ruimte. Per woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. In het openbaar gebied zijn voor deze woningen nog 2,4 parkeerplaatsen nodig. Voor de appartementen is een norm van 1,6 parkeerplaatsen per eenheid gehanteerd. Voor de 18 appartementen zijn dus 28,8 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoek nodig. Totale parkeervraag in de openbare ruimte is daarmee 32 parkeerplaatsen.

Voor de huidige bewoners van het Blaauboerperk zijn 12 parkeerplaatsen teruggebracht in het plan. Dit aantal is in de huidige situatie hier aanwezig. Aan deze zijde worden 23 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 11 voor de bewoners van het appartementengebouw. Aanvullend worden 22 parkeerplaatsen aan de zijde van de Fabriciuslaan en de Burgemeester Wuiteweg aangelegd, voor de bewoners van de appartementen en bezoek voor de woningen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeervraag van 32 extra parkeerplaatsen.

In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die waarborgt dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

4.6 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*Natura 2000- gebieden*

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 ligt in een binnenstedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Wijnjeterper Schar en Van Oordt's Mersken. Deze gebieden liggen op minimaal 5,5 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor de Natura 2000-gebieden de Alde Feanen, Wijnjeterper Schar en Van Oordt's Mersken. De effecten van stikstof zijn onderzocht en gerapporteerd in bijlage 3. 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 geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de 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.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Omdat het terrein voornamelijk verhard is en daarmee een lage ecologische potentie heeft, ligt de focus van het onderzoek op verblijfsplaatsen in de gebouwen. Daarbij zijn de bomen

en andere beplanting in en direct rondom het plangebied ook beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Uit de quickscan is gebleken dat er mogelijk algemene broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn, maar dat de bebouwing in het plangebied zonder probleem gesloopt kan worden, omdat de aanwezige bebouwing geen potentie heeft voor beschermde soorten. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, moeten voor algemene broedvogels en vleermuizen enkele mitigerende maatregelen genomen te worden. Dit is inmiddels uitgevoerd.

In de bomen rondom het plangebied zijn geen holtes aangetroffen. Ook zijn hierin geen jaarrond beschermde nesten waargenomen. Bij ingrepen in deze beplantingen moet wel rekening worden gehouden met algemene broedvogels. Voor vleermuizen die mogelijk een verblijfplaats hebben in de woningen rond het plangebied, dient verstoring door bouwverlichting voorkomen te worden. Als deze mitigerende maatregelen worden opgevolgd zijn er geen belemmeringen in het kader van de Wet natuurbescherming. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

4.7 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

Uit de historische gegevens is gebleken dat sinds halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw een autogarage op de locatie aanwezig is geweest en dat er sinds 1972 een tankstation aanwezig is geweest, dat in 1980 vernieuwd is. In 1996 is het tankstation gesaneerd en is ook een bodemsanering uitgevoerd door Stichting Bodemsanering Amovering Tankstations (SUBAT, rapport nr: R3476944.T03/ECS/D). Bij de sanering is enige restverontreiniging achtergebleven, die zich echter buiten de kadastrale grenzen van het perceel bevindt.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is de onderzoekslocatie van het uitgevoerde actualiserend en eindsituatie bodemonderzoek als 'verdacht' op het voorkomen van verontreinigingen beschouwd, omdat er bedrijfsmatige activiteiten met auto's en olieproducten hebben plaatsgevonden.

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de onderzoeksresultaten in de grond geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld en in het grondwater alleen licht verhoogde gehalten. De licht verhoogde gehalten in het grondwater zijn dusdanig beperkt dat nader bodemonderzoek niet nodig is. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Tevens is met dit onderzoek de eindsituatie van het terrein in voldoende mate vastgesteld.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan 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 plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Voor dit plan wordt een afname aan verharding voorgesteld. Op dit moment is het plangebied vrijwel geheel verhard. Slechts 310 m² van in totaal 3.575 m² is niet verhard. In de nieuwe situatie wordt ongeveer 650 m² aan groenvoorzieningen aangelegd en ongeveer 470 m² tuinen gedeeltelijk onverhard. Het realiseren van compensatie niet nodig.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het hemelwaterriool.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 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 beoordelen 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. Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat onderzoek alleen is vereist bij grote ingrepen. Hierbij gaat het om ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Daarvan is in onderliggend plan geen sprake. Voor de ijzertijd-middeleeuwen wordt onderzoek geadviseerd bij ingrepen groter dan 5.000 m². Aangezien het plangebied met een oppervlakte van 4.000 m² dergelijke ingrepen niet mogelijk kan maken, is onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk.

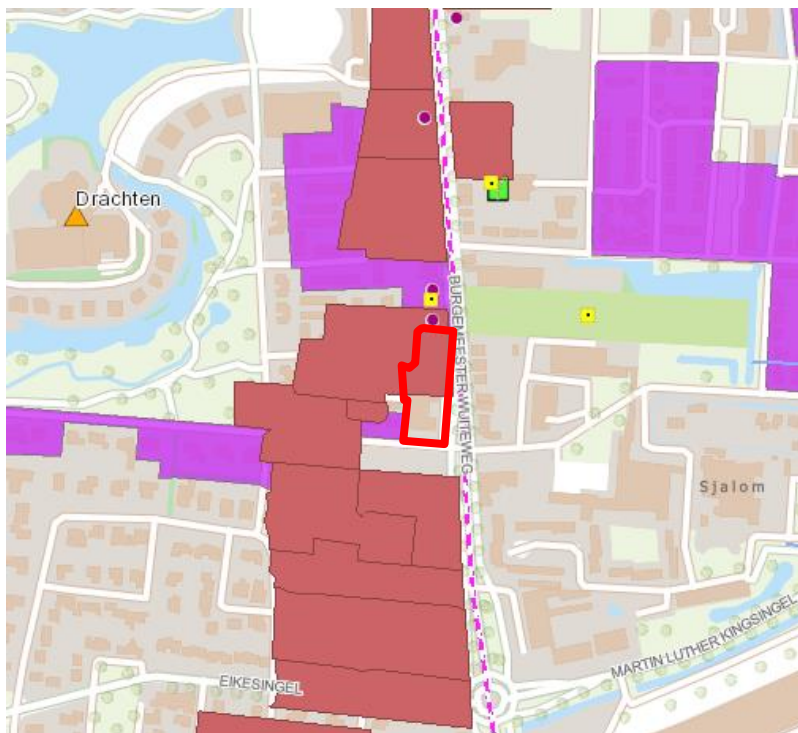
4.10 Cultuurhistorie

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. 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 uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart ligt het plangebied in een historisch lint met verschillende boerderijplaatsen. Een fragment van de kaart is weergegeven in figuur 4.1. Hierop is te zien dat het plangebied gedeeltelijk binnen historische boerderijplaats ligt. Echter, door de ontwikkeling van het woongebied en het garagebedrijf in de jaren '60 en '70 zijn de historische structuren langs het lint grotendeels verdwenen. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische kenmerken meer aanwezig. De herinrichting van het terrein doet zodoende geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.1 Fragment Cultuurhistorische Kaart

4.11 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 fijn stof (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 26 woningen gerealiseerd. 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.

4.12 Planologische zones**Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Ook zijn er geen andere planologische zone waarmee rekening moet worden gehouden aanwezig.

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

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Verkeer – Verblijf', 'Wonen – 3' en 'Wonen – Woongebouw'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

Verkeer - Verblijf

Het terrein achter de woning, dat vooral wordt ingericht voor verkeer en parkeren en de stoep vóór de woningen valt onder de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Deze bestemming geldt voor gronden die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie hebben.

Wonen - 3

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 - 3', omdat de voorgestelde geschakelde woningen op de begane grond aaneengebouwd zijn.

De woningen en de erfbouw (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen) moeten binnen de bouwvlakken gebouwd te worden. De voorgevels van de woningen zijn leidend voor de ligging van de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding vastgelegd, waarbij de hoogte van de vrijstaande opbouw bepalend is.

Op de percelen is onder voorwaarden werk aan huis en/of b d en brochje en/of een internetwinkel in combinatie met het wonen mogelijk.

Wonen - Woongebouw

Het appartementengebouw dat gerealiseerd wordt is bestemd als Wonen-Woongebouw. Binnen het aangegeven bouwvlak mag een woongebouw met 18 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is een maximum bouwhoogte van 13 meter opgenomen voor het bouwdeel aan de Burgemeester Wuiteweg, waarbinnen 4 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Voor het deel dat aansluit op het lint aan de Fabriciuslaan is dit met 10 meter maximaal 3 bouwlagen.

De bergingen zijn apart aangeduid op verbeelding. Deze mogen op de erfgr ns maximaal 3 meter hoog worden gebouwd, met een onder een hoek van 45 graden oplopende bouwhoogte van de erfgr ns af, tot maximaal 5 meter.

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 Tennet, Wetterskip, Gasunie, brandweer, provincie en Vitens. Van de provincie, brandweer zijn schriftelijke overlegreacties ontvangen. Gasunie, Tennet en het Wetterskip hebben per mail gereageerd.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt. Voor het overige geeft het plan aanleiding tot het maken van twee opmerkingen over archeologie en natuurinclusief bouwen. Ten aanzien van archeologie verzoekt de provincie om een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de verwachtingswaarde, ondanks dat het plangebied kleiner is dan de vrijstellingsgrens. Daarnaast vraagt de provincie om naar de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen te kijken.

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 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.

Brandweer Fryslân

De brandweer geeft aan dat er geen knel-/ 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.

Tennet

Tennet geeft aan dat zij binnen de grenzen van het plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. Zij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen de gemeente veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Gasunie

Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân verzoek in het plan een berekening op te nemen waarin de verandering in verharding terug te zien is. Als deze toeneemt zal de toename ook gecompenseerd moeten worden. Tevens wordt geadviseerd om het regenwater af te koppelen van het riool, waarmee het goed is om ook na te denken over wat er met het regenwater gedaan wordt.

Antwoord:

In de waterparagraaf is een berekening opgenomen, waaruit blijkt dat de verharding afneemt. Compensatie is daarom niet nodig. Hemelwater wordt op eenzelfde wijze afgevoerd als in de huidige situatie, waarbij het in ieder geval gescheiden wordt aangeboden, zodat afkoppeling op een hemelwateriool mogelijk is.

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 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. De ingekomen zienswijzen zijn door de gemeente beantwoord en 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.

6.3 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 een woningbouwplan met 26 woningen. De initiatiefnemer heeft aangetoond over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van dit plan en voor zichzelf een kosten-batenanalyse gemaakt.

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.