

DRACHTEN, DE WETTERWILLE

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD

19 SEPTEMBER 2023



Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan Drachten, De Wetterwille

Status	: Vastgesteld
Datum	: 19 september 2023
IMRO	: NL.IMRO.0090. BP2023SFF005-0401

COLOFON

Opdrachtgever	: Blue Banner
----------------------	----------------------

Auteur	: De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer	: 21 - 726

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Stedenbouwkundige visie	5
2.3	Vertaling bouwenvolpe	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Verkeer en parkeren	17
4.6	Ecologie	18
4.7	Bodemkwaliteit	20
4.8	Watertoets	20
4.9	Archeologie	22
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Luchtkwaliteit	23
4.12	Planologische zones	24
5	Juridische regeling	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de regels	25
6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

Bijlage 1	Bouwenveloppe
Bijlage 2	Welstandskader G19abc
Bijlage 3	Stikstofonderzoek (30-06-2023)
Bijlage 4	Ecologische quickscan
Bijlage 5	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

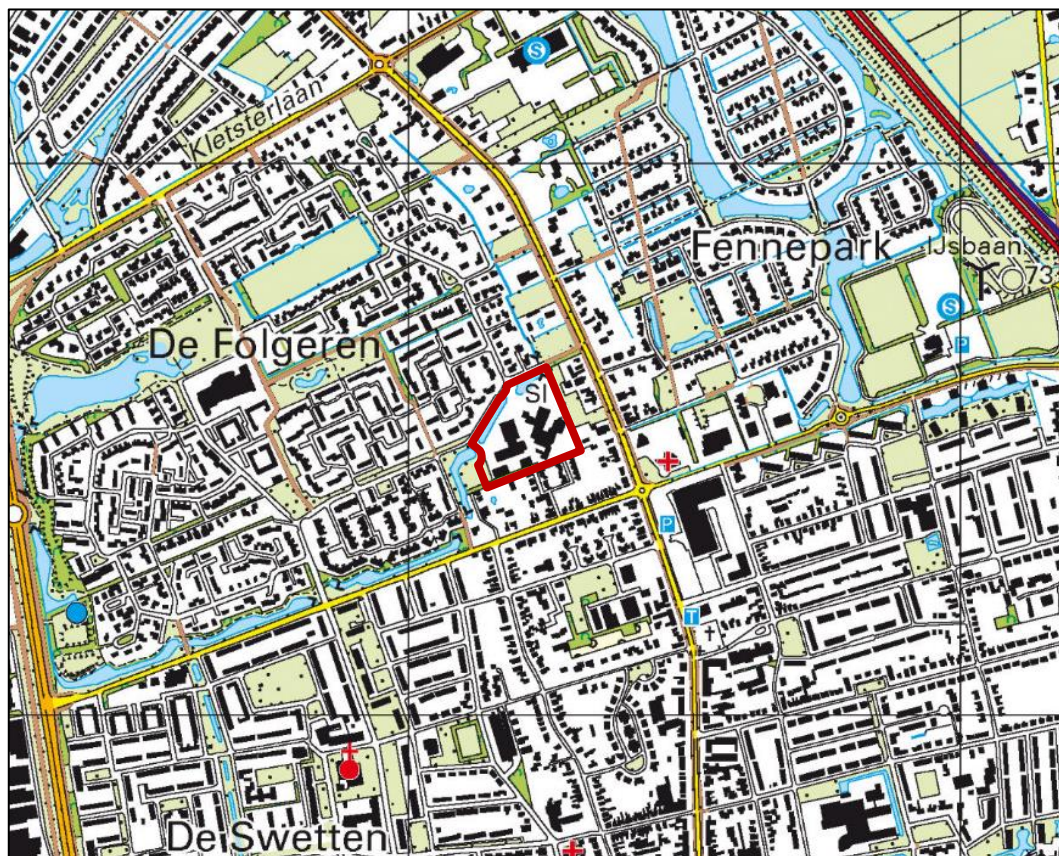
In de wijk De Folgeren, aan de Wetterwille, liggen de terreinen van twee scholen. Het gebouw van ROC Friese Poort staat inmiddels leeg en Kentalis De Skelp zal naar verwachting in 2025 verhuizen naar de Nieuwe Drachtster scholencampus voor speciaal onderwijs. Gelet op de grote woningbouwopgave waar de gemeente Smallingerland voor staat en de ligging van de locatie in een woonwijk, is een transformatie naar nieuw woongebied passend.

Om de kansen voor een kwaliteitsimpuls van de wijk te optimaliseren heeft de gemeente hiervoor, op basis van een stedenbouwkundige analyse, een 'bouwenvelophe' uitgewerkt. Deze vormt het stedenbouwkundig kader waarbij de locatie ontwikkeld kan worden en daarmee ook de basis voor dit bestemmingsplan. Dit kader biedt ruimte voor de gefaseerde omwikkeling van ongeveer 60 woningen in een parkachtige setting. Hierbij is het behoud en de versterking van de groen- en waterstructuur, waaronder de inpassing van enkele waardevolle bomen, een belangrijk uitgangspunt geweest.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de voorgestelde ontwikkeling binnen de gestelde kaders mogelijk te maken en biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling. Omdat er voldoende zekerheid is om de ontwikkeling van de locatie De Skelp binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, is ook dit deel bij recht in het plan geregeld. Deze school kan desondanks de activiteiten voortzetten onder het overgangsrecht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen De Wetterwille 68 en 70 in Drachten. Het betreft een terrein van ongeveer 2 hectare, in het zuidoosten van de wijk De Folgeren ligt, achter de bebouwing aan Het Noord en De Meer. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemming en de grens van het bestemmingsplan dat voor de naastgelegen locatie is vastgesteld. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



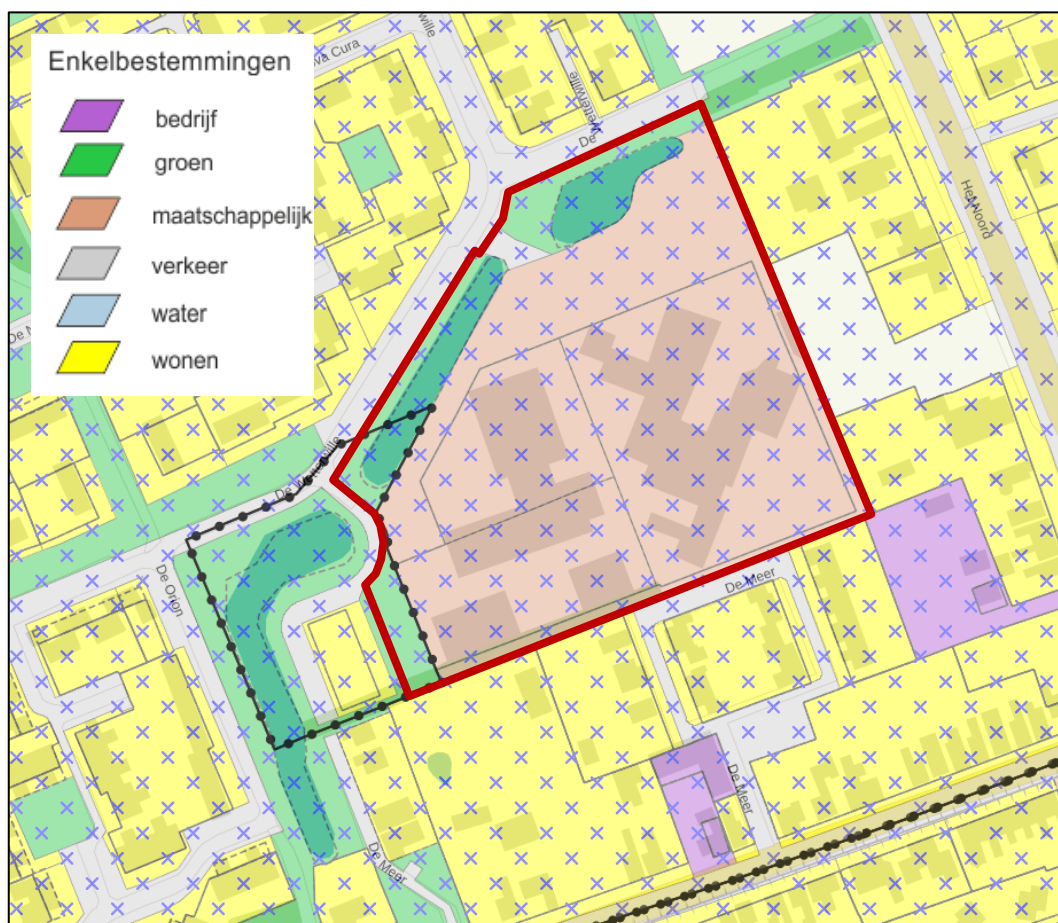
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *De Folgeren - Fennepark*, dat is vastgesteld op 9 januari 2018. Het heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Binnen deze bestemming zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, mogelijk. In de bestemming wordt niet voorzien in de ontwikkeling van een woongebied, waarmee de uitvoering van de bouwveloppe op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Bovendien wijken de ligging van de bouwvlakken en de bouwhoogte af.

Aan de zijde van De Wetterwille zijn de gronden bestemd als 'Groen', gedeeltelijk met de aanduiding 'water' en verkeer.

Een fragment van de geldende bestemmingsplannen is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment 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 ligt in de wijk De Folgeren, direct achter het historische lint aan Het Noord. De Folgeren is een planmatige uitbreidingswijk uit de jaren '70/'80, met daarin voornamelijk grondgebonden woningen en daarbij behorende voorzieningen. De Wetterwille is een wijkontsluitingsweg, waarop de diverse woonstraten aansluiten. Via De Frisia sluit deze aan de noordzijde aan op de Kletserlaan en aan de zuidzijde op De Meer. De wijk kent een organische inrichting met een robuuste groenstructuur, waarin De Wetterwille en de groene rand langs het plangebied een belangrijk deel van uitmaakt.

Het bebouwingsbeeld aan de westzijde van het plangebied bestaat uit rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap en aan de noord- en zuidzijde uit vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen, één laag met kap. Deze staan veelal in hofjes. Onlangs is onlangs een plaats voor drie woonwagens ontwikkeld.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



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

Binnen het plangebied staan twee scholen, een middelbare school (ROC Friese Poort) aan de westzijde en een school voor speciaal onderwijs (De Skelp) aan de oostzijde. Beide scholen hebben nieuwe, meer geschikte onderkomens gevonden. Het gebouw van Friese Poort staat inmiddels leeg en De Skelp sluit binnen enkele jaren. Beide scholen zijn ontsloten via twee dammen in de watergang langs De Wetterwille en een aansluiting op een zijtak van deze straat.

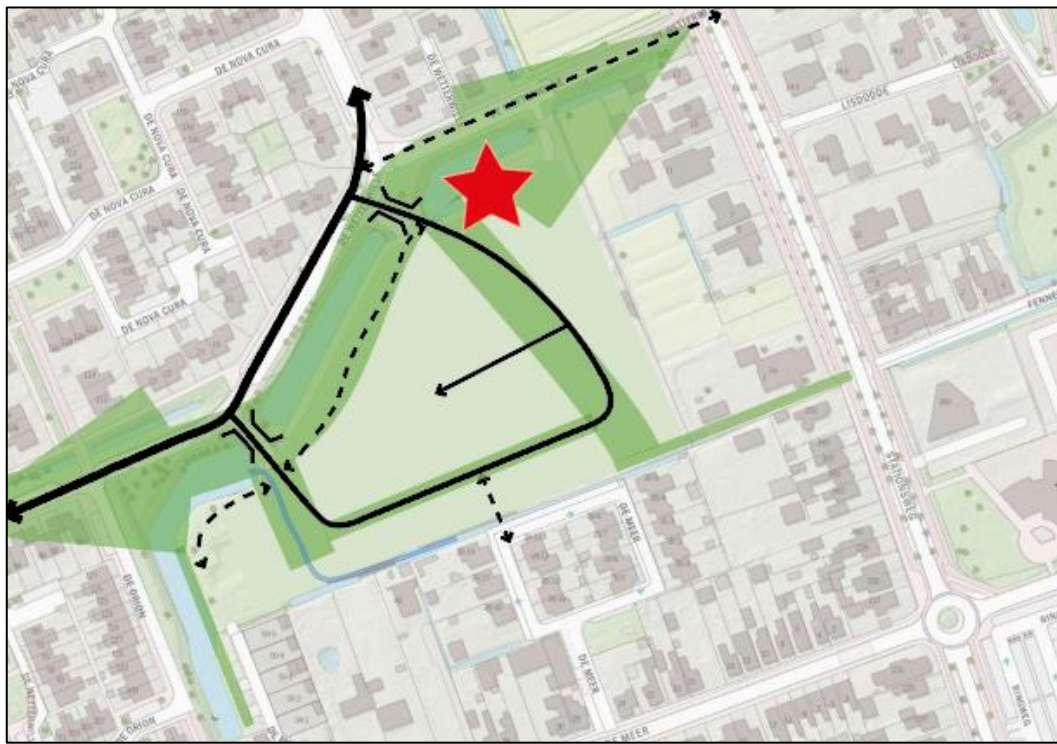
De huidige inrichting van geven het terrein een groen, maar wel besloten uitstraling. De groene en waterrijke voorzijde van het terrein, met daarin enkele waardevolle bomen, wordt wel gezien als een belangrijke waarde voor de wijk. Een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied vanaf de Wetterwille

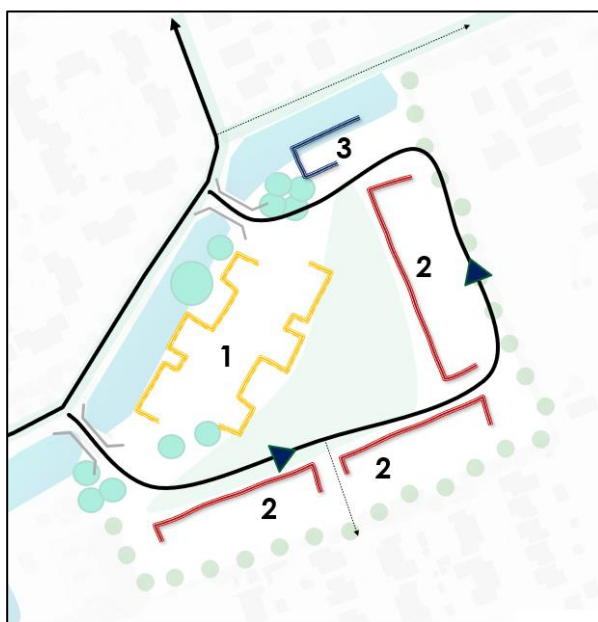
2.2 Stedenbouwkundige visie

De positie van het plangebied in het landschappelijke casco biedt kansen om een bijzonder woongebied te realiseren, met een meerwaarde voor de wijk. Deze meerwaarde wordt gevormd door een versterking van de groene structuur en de beleving van het water langs De Wetterwille en het open en doorwaadbaar maken van het plangebied voor publiek, door een parkachtige openbare ruimte te creëren en door verbindingen te leggen met de woonwagens en De Meer. Op de hoek van De Wettwille, aan de vijver die langs de verbinding met Het Noord ligt, is ruimte voor een accent, in de vorm van een appartementengebouw. De stedenbouwkundige kansen die met de ontwikkeling die een belangrijke basis voor de bouwveloppe vormen, zijn weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige kansen

Om de kansen optimaal te benutten zijn de volgende uitgangspunten voor de bouwenvolpoe ge-
hanteerd:



Figuur 2.4 Uitgangspunten voor de bouwenvolpoe

Groene inrichting binnenterrein en groene randen, waarbinnen behoud van enkele waardevolle bomen/bomengroepen wordt nagestreefd;

Smalle weg (eenrichtingsverkeer) die als een lus door het plangebied ligt en ondergeschikt is aan de groene ruimte.

Drie woontypologieën:

1. Bijzondere woningen, variatie in hoogten en rooilijnen, 1 tot 2 lagen, plat dak;
2. Rijenwoningen, twee lagen met kap, subtiële variaties in hoogte en accenten in dakvorm.
3. Woongebouw als accent, 4 lagen met kapvorm. Ranke detaillering, inpandige buitenruimten.

2.3 Vertaling bouwenvelophe

De hiervoor beschreven visie heeft geleid tot een structuurschets voor de bouwvlekken en de openbare ruimte. Een weergave hiervan is opgenomen in figuur 2.5. Deze structuurschets houdt rekening met de aanwezige watergangen en de onderhoudspaden en taluds hierlangs en met waardevolle bomen. Dit plan gaat uit van 12 bijzondere woningen (typologie 1), 32 rijenwoningen en 10 appartementen. De straten krijgen in het binnenterrein een profiel dat ondergeschikt is aan het groen. Langs de oostelijke rand komt meer verharding. De woningen liggen als het ware in het park, met informele overgangen naar het openbaar gebied. Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehaald. Het plan gaat uit van het behoud van de belangrijkste bomen in het plan.



Figuur 2.5 Weergave structuurschets

Het structuurplan vormt een belangrijkste basis voor het bepalen van bestemmingen op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een aanvullend kader hierbij is de bouwenvelophe, waarin de eisen voor de ontwikkeling van de buitenruimte en de drie woontypologieën zijn beschreven. Deze bouwenvelophe is opgenomen in bijlage 1. Deze bouwenvelophe wordt op drie manieren een bindende voorwaarde voor de ontwikkelaar:

1. De bescherming van waarden (bomen), de inrichting van de hoofdstructuur (uit te geven erven, groen, wegen) en de vormgeving en schaal van de gebouwen zijn vertaald in de verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan;

2. De uitstraling en materialisatie van gebouwen wordt als aanpassing van de welstandsnota geregeld in een aanvullend welstandskader. Dit is opgenomen in de bouwenveloppe;
3. Overige zaken worden privaatrechtelijk overeengekomen in de Koop- en realisatieovereenkomst.

Op basis van de bouwenveloppe is door Adema Architecten een ontwerpstudie gemaakt. Een impressie van deze mogelijke invulling is weergegeven in figuren 2.6 en 2.7.



Figuur 2.6 *Ontwerpstudie, vogelvlucht vanaf zijde Wetterwille*



Figuur 2.7 *Ontwerpstudie, vogelvlucht vanaf kruising Stationsweg/De Meer*

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 van de ruimtelijke kwaliteit, die niet alleen voor het plangebied zelf, maar ook voor de rest van De Folgeren een verbetering oplevert.

Het plan draagt bij aan de kwaliteit van de wijk en aan een passende versterking 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 een extra planologische ruimte van 250 woningen ten behoeve van uitval of vertraging van binnenstedelijke projecten. De woningen van dit plan, passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de woningen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. 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

Door een in 2021 in opdracht van de gemeente door Companen uitgevoerde woningmarktverkenning is de woningbehoefte nader onderbouwd. Die behoefte ligt vooral bij sociale huurwoningen voor de lagere inkomens, geschikte woningen voor ouderen (levensloopbestendige woningen, vooral appartementen) en betaalbare woningen voor jonge huishoudens. De realisering van deze programmatische doelstelling is alleen mogelijk wanneer nieuwe locaties in ontwikkeling worden genomen. De Ontwikkelstrategie definieert op welke wijze door de herontwikkeling van braakliggende gronden en vastgoedlocaties, die hun bestaande (maatschappelijke) functie hebben verloren of zullen verliezen, een bijdrage aan deze doelstelling kan worden geleverd. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van al deze locaties is woningbouw.

Dit woningbouwinitiatief sluit aan bij de eerste en de derde ambitie van de woonvisie. 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. Het beoogde woonprogramma, met deels levensloopwoningen en appartementen op korte afstand van het centrumgebied past daarmee naadloos in de omgevingsgerichte woonvisie en het woningbouwprogramma.

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 Fryslân. In 2022 zijn de regionale woningafspraken voor de periode 2020 – 2030 vastgelegd. Deze afspraken zijn gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognoses voor de periode 2020 – 2050 die in 2020 zijn uitgebracht.

In de Regionale woningbouwafspraken is de woningbouwruimte voor Smallerland vastgesteld op 1.225 woningen, waarbij in Drachten binnenstedelijk vrij gebouwd kan worden. De voorliggende locatie is een binnenstedelijke locatie. Woningbouw op deze locatie past daarom binnen de regionale woningbouwafspraken.

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, waar De Folgeren er één van is (G19). Door de bouwplannen voor de woningen hieraan te toetsen, wordt een passende beeldkwaliteit geborgd.

De Folgeren is een projectmatig opgezette wijk met hoofdzakelijk rijenbouw, gebouwd in een zogenaamde bloemkoolachtige structuur. Aan de randen van de wijk komt ook wat individuelere bebouwing voor. De naam De Folgeren is afgeleid van de historische streek de Folgeren. De bebouwing is hoofdzakelijk één à twee bouwlagen met kap. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober. De kleurstelling is traditioneel tot modern. Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Omdat voor de locatie De Wetterwille een hoge ambitieniveau wordt nagestreefd, waarmee een kans om een blijvend bijzondere plek te creëren wordt benut, worden aanvullende welstandseisen gesteld. Dit welstandskader (G19a/b/c) is opgenomen in bijlage 2.

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 maximaal 60 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 2 hectare, dat al is ingericht als stedelijk gebied. Het plangebied ligt aansluitend in een bestaand woongebied. 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

Het plangebied ligt in een woongebied, waarin de transformatie van een scholenlocatie naar woongebied in principe inpasbaar is. Aan de zuidoosthoek van het plangebied ligt een bedrijfsperceel. Het is deels een opslagterrein, waar een milieucategorie 2 bij hoort. Het noordelijk deel is in gebruik genomen als tuin bij een woning aan Het Noord. Aan de richtafstand van 30 meter tussen de bedrijfsbestemming en de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied wordt niet voldaan, maar de nieuwe woningen komen niet binnen 30 meter vanaf de feitelijke opslagactiviteiten. Bovendien zijn er op korte afstand van het terrein al woningen aanwezig.

Binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met een tijdelijk situatie, waarin het westelijk deel van het plangebied met woningen is ingevuld en het oostelijk deel nog wordt gebruikt door de school De Skelp. Ook hier wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter, die voor de school geldt. Dit is een tijdelijk situatie, die naar verwachting snel na oplevering van de eerste woningen in de eerste fase wordt opgelost. Gelet op de ligging van het schoolplein van de school, aan de oostzijde, zal vanuit deze school geen onevenredige hinder voor de woningen ontstaan in de tijdelijk situatie.

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 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 is met name het tracé Het Noord/Stationsweg relevant. Deze weg heeft op basis van de Wgh een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 80 meter afstand. Een

klein stukje (25 meter) van De Meer vanaf de rotonde heeft formeel ook een geluidszone die over het plangebied ligt. Dit wegvak ligt op 90 meter vanaf het plangebied.

In 2010 is in het kader van de voorbereiding van de verschillende bestemmingsplannen, onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de belangrijkste wegen in Drachten. Hierin is ook voor Het Noord en de Stationsweg de 'poldercontour' bepaald. Dit zijn – zonder rekening te houden met tussenliggende bebouwing – de 48 dB-contouren op 4,5 meter waarneemhoogte in 2020. Deze 48 dB contour ligt precies op de rand van het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met een intensiteit van 11.432 mvt/etmaal. De ligging van de contour is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Berekende poldercontour Het Noord/Stationsweg

Onlangs (2021) is door FUMO een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het uitwerkingsplan *Woningkavels Fennereed*, waarin voor deze weg een verkeerintensiteit van 5.600 + 5.700 mvt/etmaal in 2030 is bepaald. Uitgaande van 1% autonome groei, zou dat voor de planperiode van dit bestemmingsplan neerkomen op 11.527 mvt/etmaal in 2032. Dit is een afwijking van minder dan 1% ten opzichte van de in 2010 gehanteerde gegevens. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de in 2010 berekende poldercontour op 80 meter vanaf het hart van Het Noord nog steeds representatief is. Bovendien blijkt uit het onderzoek dat de verkeersgeneratie op De Meer veel lager is, waarmee ook geconcludeerd mag worden dat deze weg ten opzichte van Het Noord niet relevant is.

De geprojecteerde woningen komen op 95 meter vanaf het hart van Het Noord te staan. Tussen de nieuwe woningen en deze weg is een lint van bebouwing aanwezig. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen minder dan 48 dB bedraagt. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat er binnen het plangebied geen hinder door wegverkeer ontstaat.

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. Wel ligt het plangebied in het invloedgebied van het bedrijf Renewi, dat op ongeveer 2,4 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 60 woningen op 2,4 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. 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 Smallerland.

Toetsing

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. De woningen worden ontsloten op de wijk-ontsluitingsweg De Wetterwille. 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 400 verkeersbewegingen per dag. De Wetterwille en de andere wegen kunnen dit aantal goed verwerken. Bovendien vervalt de verkeersgeneratie van de twee scholen. Er is geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Voor het parkeren geldt voor de geschakelde woningen en de rijwoningen een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning en voor de appartementen 1,8 parkeerplaatsen. Bij de grondgebonden woningen moet rekening worden gehouden met 0,3 per woning voor bezoek in de openbare ruimte. In het plan wordt hiermee rekening gehouden, door op eigen erf of in de parkeerkoffers voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Het aantal woningen bepaalt de parkeervraag. Het is aan de ontwikkelaar om hieraan invulling te geven. 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 de Alde Feanen, Wijnjeterper Schar en Van Oordt's Mersken. Deze gebieden liggen op minimaal 7,4 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.

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, 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 Habitatrictlijn 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 ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Het onderzoek is alleen uitgevoerd voor de locatie ROC Friese Poort. Deze onderzoeken zijn namelijk slechts twee jaar houdbaar en de Skelp wordt pas na deze periode gesloopt. Voor die locatie zal te zijner tijd een onderzoek moeten plaatsvinden.

Uit de quickscan is gebleken dat er in het plangebied potenties zijn voor jaarrond beschermde nesten van vogels (huismus en ransuil) en boom en gebouw bewonende vleermuizen kunnen voorkomen. Voor deze soorten is nader onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Het onderzoek wijst uit dat er één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Deze verblijfplaats gaat als gevolg van de plannen verloren, waarvoor een ontheffing op grond van de Wnb nodig is. Hiervoor zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig.

Het gaat om ingrepen op bepaalde tijden uitvoeren en in het nieuwe plan mogelijkheden voor nieuwe verblijfplaatsen terug te brengen. Het plan biedt hiervoor mogelijkheden. Op basis van het onderzoek wordt in een separaat proces een ontheffing aangevraagd bij de provincie Fryslân.

Verder zijn er naar verwachting algemene broedvogels, de bruine kikker, gewone pad, de kleine watersalamander en zoetwatervissen aanwezig. Conflicten met de Wnb zijn voor deze soorten te voorkomen door de ingrepen op bepaalde tijden, op een bepaalde wijze en/of bij bepaalde omstandigheden uit te voeren.

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 voor de watergang langs De Wetterwille en op het terrein van De Skelp onderzoeken zijn uitgevoerd. De status hiervan is onbekend. Voor het plan geldt dat voor de transformatie van scholen naar wonen niet hoeft te worden aangenomen dat de locatie ernstig verontreinigd is. Voor de planmatige ontwikkeling van de wijk was er sprake van agrarisch grondgebruik. Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen worden verwacht voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Voor de uitvoering van het plan is nog wel een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit wordt uitgevoerd wanneer de bebouwing is gesloopt.

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 uitgangsnootie 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. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 6.

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 ongeveer 15.000 m² van het plangebied (ongeveer 20.000 m²) verhard. Dit komt neer op 75% verharding. In het nieuwe plan wordt rekening gehouden met meer dan 50% groen in het plangebied. 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.

Hoofdwatgang

Langs de Wetterwille ligt een hoofdwatgang die een belangrijke functie heeft voor de waterhuishouding. Hoofdwatgangen kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Deze beschermingszone is nodig voor onderhoud en beheer van de hoofdwatgang en zorgt ervoor dat de watgang goed bereikbaar is. In dit geval blijft de watgang overal vanaf ten minste één zijde goed bereikbaar. Op enkele plekken wordt wel bebouwing voorgesteld in de beschermingszone. Voor werkzaamheden aan/in de watgang en in de beschermingszone is een watervergunning nodig.

Drooglegging

Het plan ligt vrij voor de boezem. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een streefpeil van -0,52 m NAP. Dit gebied is niet beschermd tegen hoge (fluctuerende) waterstanden. Er moet minimaal een drooglegging van 0,70 m worden aangehouden voor bebouwing zonder kruipruimten. Het plan gaat uit van een aanleghoogte van ongeveer 1,35 m NAP. Daarmee wordt ruimschoots aan de droogleggingsnorm voldaan.

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 20.000 m² waar diverse ingrepen plaatsvinden, is de omvang van de ingreep groter dan 5.000 m². Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 7.

In het plangebied zijn 15 boringen verricht. Hieruit is gebleken dat er een gedeeltelijk intact bodemprofiel aanwezig is, maar hierin zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied laag geacht. Daarom wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten en de locatie vrij te geven.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

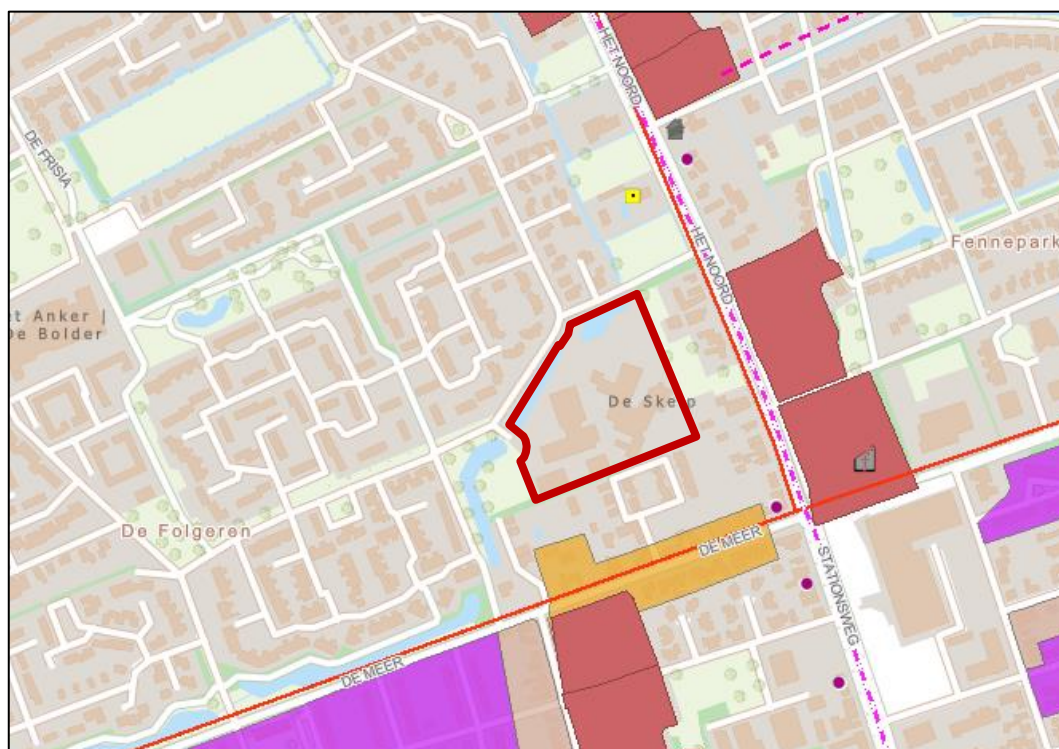
4.10 Cultuurhistorie

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

Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. Volgens deze kaart ligt het plangebied niet in een cultuurhistorische waardevolle omgeving. Langs de linten De Meer en Het Noord liggen wel diverse historische locaties, met name boerderijplaatsen. Ook zijn dit historische routes. De herinrichting van het terrein doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.2 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 60 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

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:

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.

De ontsluitingsweg is specifiek aangeduid. Deze mag maximaal 4 meter breed worden.

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'. De rijwoningen vallen binnen 'Wonen - 3'.

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 en de dakhelling is op de verbeelding vastgelegd. Voor de woningen aan de zijde van De Wetterwille is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarmee is geregeld dat de bouwhoogte voor 30% van de gevel ten hoogste 4 meter is. Hiermee is geborgd dat er een differentiatie in hoogte ontstaat.

Het aantal woningen in de bestemming is vastgelegd op maximaal 47.

Op de percelen is onder voorwaarden werk aan huis en/of bēd 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 overeenkomstig de bouwenvelpe een woongebouw worden gerealiseerd. Het aantal woningen in de bestemming is vastgelegd op maximaal 12.

Eventuele bergingen moeten ook binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de erfgrēns mag maximaal 3 meter hoog worden gebouwd, met een onder een hoek van 45 graden oplopende bouwhoogte van de erfgrēns af, tot maximaal 5 meter.

Onder voorwaarden is het via een afwijking mogelijk dat grondgebonden woningen worden gebouwd, in plaats van een woongebouw. Die afwijking moet zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de kaders voor hoofdgebouwen en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de bouwenvelpe en met de welstandscriteria (G19a-c). Betreffende afwijking is opgenomen om flexibiliteit in het programma op te nemen, om zo in de kunnen blijven spelen op een veranderende vraag vanuit te markt.

Waarde – Boom

De waardevolle bomen zijn door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Boom' beschermd. Met deze bestemming wordt voorkomen dat er bouwwerken worden gesitueerd en/of werken/werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van monumentale bomen, waardoor de levensvatbaarheid van deze bomen in gevaar kan komen. In principe zijn de bedoelde activiteiten niet toegestaan, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. Het behoud van deze boom in het plangebied is op deze wijze geregeld.

Algemene regels

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

Participatie

Op 19 januari 2022 en op 28 maart 2022 zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij de plannen en de concept bouwenvelophe zijn gepresenteerd aan belanghebbenden. Vragen gaan over de verkeersdrukte, fasering en de aansluiting op het terrein van de woonwagens. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de randen van het plangebied. De input die hieruit is gekomen, is meegenomen in de uitwerking van de bouwenvelophe en plannen. Het gaat dan om het voldoende groen inrichting en het voorkomen van een 'steeg' aan de zuidzijde en om het aanhouden van voldoende afstand van de woningen. Een terugkoppeling is gegeven tijdens een informatieavond in september 2022. De informatie is via de website van ontwikkelaar Blue Banner gedeeld. Ook worden omwonenden op de hoogte gehouden middels nieuwsbrieven. Dit proces heeft geleid tot de vaststelling van de bouwenvelophe op 25 oktober 2022. Dit bestemmingsplan vormt de planologische uitwerking hiervan.

Vooroverleg

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 de betrokken overlegpartners. Van Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en leidingbeheerder Liander zijn reacties ontvangen. Deze zijn hierna samengevat en beantwoord.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip vraagt zich af over er betreffende het plan eerder contact met hen is geweest over de Watertoets. Als deze nog niet via de digitale watertoets is aangevraagd, dan het verzoek dit alsnog te doen. Inhoudelijk wordt opgemerkt dat het plangebied een hoofdwatgang raakt. Deze watgang is belangrijk voor de aan-, af-, en doorvoer van water in het gebied, deze aan-, af- en doorvoer moet in de plannen en visies gegarandeerd kunnen worden. Hoofdwatgangen kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Deze beschermingszone is nodig voor onderhoud en beheer van de hoofdwatgang en zorgt ervoor dat de watgang goed bereikbaar is. Voor werkzaamheden aan/in de watgang en in de beschermingszone is een watervergunning nodig. Verder ligt het plangebied vrij voor de boezem. Dat wil zeggen dat het gebied niet beschermd is tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het Wetterskip adviseert hierbij om rekening te houden met de drooglegging/aanleghoogtes.

Antwoord: De watertoets is aangevraagd en opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De adviezen over de hoofdwaterring en de drooglegging zijn verwerkt in de waterparagraaf in paragraaf 4.8.

Provincie Fryslân

Provincie Fryslân haalt aan dat uit de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt dat voor bepaalde soorten nader onderzoek nodig is en merkt daarbij op dat wanneer dit onderzoek in de ontwerp-fase nog niet gereed is, er een mogelijkheid is om in afstemming met de provincie een motivering op te nemen over de verwachting of een ontheffing mogelijk is.

Antwoord: De gemeente stelt het aanbod op prijs. Inmiddels is het onderzoek naar vleermuizen afgerond en verwerkt in paragraaf 4.6. hieruit blijkt dat wel een ontheffing nodig is. Daarover zal afstemming plaatsvinden met de dienst van de provincie.

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

Antwoord: Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Wel wordt in het plan een grote mate van groen ingebracht en worden waardevolle bomen beschermd. Verder wordt de ontwikkelaar op de hoogte gebracht van de, door de provincie aangehaalde checklist, met punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de bestemmingswijzigingen. Wel voorzien zij in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Op dat vlak worden enkele adviezen gegeven ten aanzien van de uitvoering van het plan.

Antwoord: De ontwikkelaar is op de hoogte gesteld van de adviezen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt de brandweer meegenomen in de communicatie.

Liander

Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan.

Participatie

De direct belanghebbenden zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt daarom niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend door provincie Fryslân, waarin opmerkingen zijn geuit op de wijze van uitvoeren van het stikstofonderzoek. Naar aanleiding daarvan is het stikstofonderzoek aangepast. Dit heeft niet geleid tot andere conclusies. De provincie is hiervan op de hoogte gebracht.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 19 september 2023 besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is 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 een woningbouwplan met 60 woningen. De ontwikkelende partij zal de ontwikkelingskosten betalen uit de opbrengsten van de woningen. Op basis van de behoefte aan woningen is er voldoende zicht op de financiële haalbaarheid.

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.

Omdat de gronden in eigendom van de gemeente zijn, is het niet nodig om het kostenverhaal te regelen. De kostenverdeling wordt bij de verkoop geregeld. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.