

# DRACHTEN, DE WEEME - KLOKHUISLAAN

## BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD

11 FEBRUARI 2025



# **Gemeente Smallingerland**

## **Bestemmingsplan Drachten, De Weeme - Klokhuislaan**

|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| <b>Status</b> | <b>: Vastgesteld</b>                    |
| <b>Datum</b>  | <b>: 11 februari 2025</b>               |
| <b>IMRO</b>   | <b>: NL.IMRO.0090.BP2023SNO016-0401</b> |

### **COLOFON**

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b> | <b>: Gemeente Smallingerland</b>             |
| <b>Auteur</b>        | <b>: De heer E. Venema / T 06 308 434 38</b> |
| <b>Projectnummer</b> | <b>: 22 - 763</b>                            |

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                  | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                  | 1         |
| 1.3      | Planologische regeling              | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 3         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>4</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                  | 4         |
| 2.2      | Visie en bouwenvelophe              | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 8         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 9         |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>12</b> |
| 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                 | 14        |
| 4.6      | Ecologie                            | 15        |
| 4.7      | Bodemkwaliteit                      | 17        |
| 4.8      | Watertoets                          | 17        |
| 4.9      | Archeologie                         | 19        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                     | 20        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit                      | 21        |
| 4.12     | Planologische zones                 | 21        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>          | <b>23</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 23        |
| 5.2      | Toelichting op de regels            | 23        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>25</b> |
| 6.1      | Algemeen                            | 25        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 25        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid         | 26        |

**Bijlagen**

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| Bijlage 1  | Bouwenveloppe De Weeme                  |
| Bijlage 2  | Akoestisch onderzoek                    |
| Bijlage 3  | Stikstofonderzoek                       |
| Bijlage 4  | Quicksan ecologie                       |
| Bijlage 5  | Addendum Quicksan ecologie              |
| Bijlage 6  | Bomencheck                              |
| Bijlage 7  | Nader ecologisch onderzoek              |
| Bijlage 8  | Verkennend bodemonderzoek               |
| Bijlage 9  | Addendum verkennend bodemonderzoek      |
| Bijlage 10 | Uitgangspunten watertoets               |
| Bijlage 11 | Archeologische quickscan                |
| Bijlage 12 | Inventariserend archeologisch onderzoek |
| Bijlage 13 | Archeologisch proefsleuvenonderzoek     |
| Bijlage 14 | Vooroverlegreacties                     |
| Bijlage 15 | Participatieverslag 2023                |
| Bijlage 16 | Participatieverslag 2024                |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek van De Weeme en de Klokhuislaan liggen twee schoollocaties, waarvoor een nieuwe invulling wordt gezocht. Het gaat het om het terrein van De Saffier en het, inmiddels braakliggende, terrein van I.S.K. Dat schoolgebouw is in 2018 gesloopt. De Saffier sluit binnenkort en de bebouwing wordt gesloopt. Beide locaties zijn in eigendom van de gemeente Smallingerland.

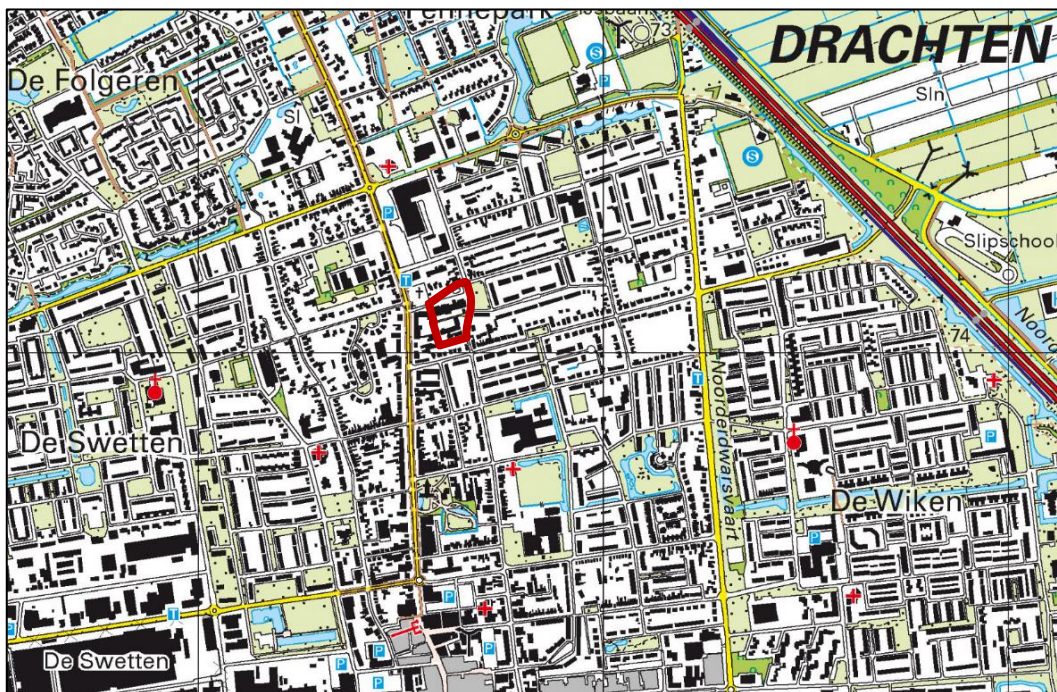
Gelet op de grote woningbouwopgave waar de gemeente Smallingerland voor staat en de ligging van de locatie in de overgang van het gemengde uitloopegebied van het centrum, aan de Stationsweg en het woongebied van de wijk Noordoost, is een transformatie naar gemengd woongebied passend.

Voor een deel van het plangebied is een invulling met sociale woningbouw voorzien. Het overig deel wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Om de kansen voor een kwaliteitsimpuls van de wijk te optimaliseren heeft de gemeente hiervoor, op basis van een stedenbouwkundige analyse, een 'bouwenveloppe' uitgewerkt. Deze vormt het stedenbouwkundig kader waarbij de locatie ontwikkeld kan worden en daarmee ook de basis voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 gaat hier verder op in.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de voorgestelde ontwikkeling binnen de gestelde kaders mogelijk te maken en biedt hiervoor een juridisch-planologisch kader.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen De Weeme 1 en de Klokhuislaan 4 in Drachten. Het betreft een terrein van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup>, dat achter de bebouwingslinten aan de Stationsweg en de Schwarzenberghlaan, aan de De Weeme en de Klokhuislaan ligt. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemming. Daarbij is rekening gehouden met het gebruik van een strook grond door het autobedrijf Kiewiet. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



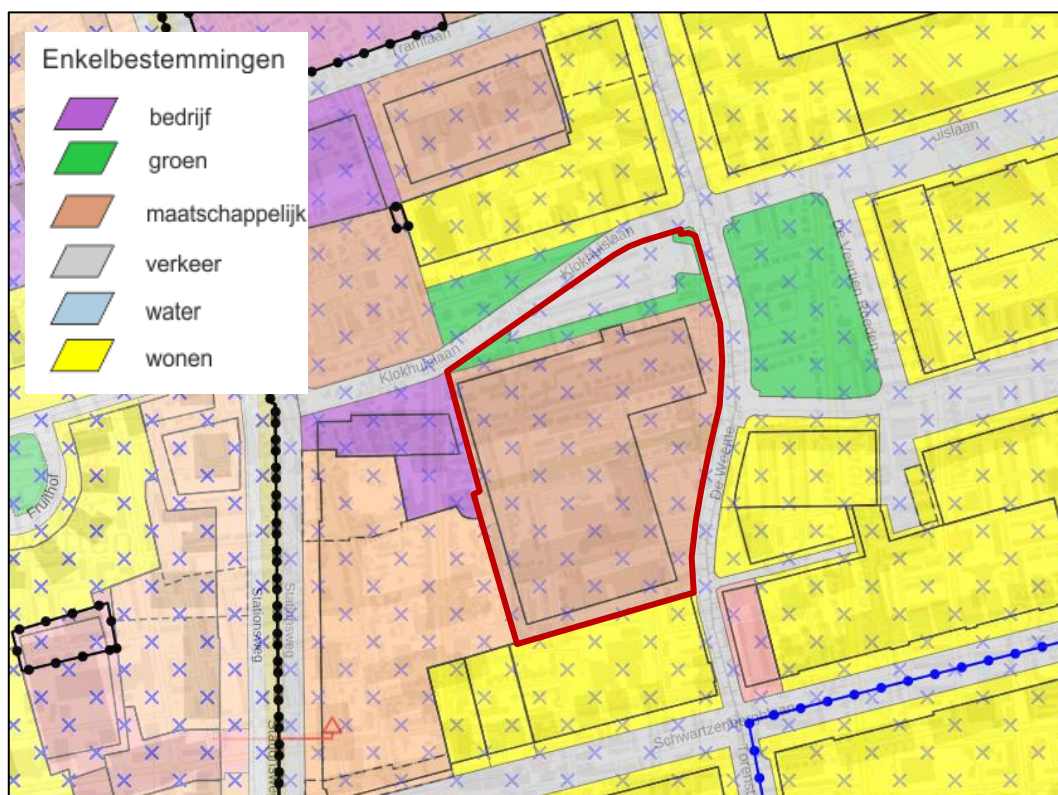
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Drachten Noord-Oost*, dat is vastgesteld op 24 september 2010. Het heeft hierin grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Binnen deze bestemming zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, mogelijk. Er geldt een ruim bouwvlak waarbinnen ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot een hoogte van 10 meter. Aan de zijde van de Klokhuislaan zijn de gronden bestemd als 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf'.

In de bestemmingen wordt niet voorzien in de ontwikkeling van een woongebied, waarmee de uitvoering van de bouwenvolpe op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Bovendien wijken de ligging van de bouwvlakken en de bouwhoogte af.

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 Noordoost. Dit is één van de eerste grootschalige planmatige uitbreidingen van Drachten. De wijk ligt op korte afstand van het centrum, achter het historische lint langs de Stationsweg. De wijk is sinds de eeuwwisseling op een aantal plaatsen vernieuwd. In het plangebied stonden twee schoolgebouwen uit de jaren '60 en enkele noodgebouwen. Behalve het schoolgebouw aan de Klokhuislaan is deze bebouwing inmiddels gesloopt.

Het bebouwingsbeeld en het gebruik rondom het plangebied is divers. Aan de westzijde ligt het gemengde lint aan de Stationsweg. Naast woningen komen hier ook verschillende bedrijven voor, waaronder het autobedrijf Kieviet. Aan de noord- en zuidzijde liggen bebouwingslinten met voornamelijk vrijstaande woningen en aan de oostzijde is een woongebied met voornamelijk rijenwoningen aanwezig. De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit één of twee bouwlagen met kap, maar aan het Noorderhof zijn ook nieuwe, plat afgedekte woningen aanwezig. Ook veel bedrijfsbebouwing is plat afgedekt.

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)

## 2.2 Visie en bouwenvelophe

Voor de locatie is op basis van een stedenbouwkundige analyse een visie op hoofdlijnen opgesteld. Deze is vertaald in de bouwenvelophe, die is opgenomen in bijlage 1. Het plangebied is onderdeel van de cultuurhistorische lijnen van Drachten (Stationsweg) en de kenmerkende lanenstructuur (Klokhuislaan) die hierop aansluit. Het is een onderdeel van een naoorlogse uitbreidingsweg met seriematige bouw, waarbij rondom het plangebied een gemengd bebouwingsbeeld zichtbaar is. Op hoofdlijnen wordt ingezet op het versterken van de positie van de Klokhuislaan met sterke groenstructuur en nieuwe adressen, en een ruimtelijke en functionele doorkoppeling tussen Noorderhof en Kolkhuislaan.

De opzet bestaat uit drie delen. In het zuidwesten komt een rij van 10 sociale huurwoningen, bestaande uit 2 blokken van 5 woningen, ten oosten hiervan komen drie blokjes met in totaal 12 levensloopbestendige woningen, eveneens in de sociale huur. Het noordelijke deel wordt gevormd door 20 à 24 koopappartementen in een groene, parkachtige setting.

Een weergave van de stedenbouwkundige kaders uit de bouwenvelophe is weergegeven in figuur 2.2. Deze kaders vormen de onderlegger voor de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundige kaders

In de bouwenvelophe zijn de eisen voor de ontwikkeling van de buitenruime en de bouwvlakken beschreven. Deze bouwenvelophe wordt op drie manieren een bindende voorwaarde voor de ontwikkelaar:

1. 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 via de welstandsnota geregeld in het bestaande welstandskader;
3. Overige zaken worden privaatrechtelijk overeengekomen in de Koop- en realisatieovereenkomst.

#### **Grondgebonden programma**

Het zuidelijk deel van het plangebied, dat momenteel braak ligt, wordt ingevuld met een programma van sociale huurwoningen. Er wordt ingezet op een grondgebonden woningen, waarvan een deel regulier en een deel levensloopbestendig. Dit deel is direct, dan wel indirect ontsloten op De Weeme. Langs de zuidelijke rand, doorlopend richting het noordelijk deel, komt een ontsluitingsweg met daarlangs insteekparkeerplaatsen.

#### **Appartementen**

Het noordelijk deel wordt ingevuld met koopappartementen, in een parkachtige invulling, waarin de gebouwen op enige onderlinge afstand komen. Met een laag bebouwingspercentage en de voorwaarde om parkeren (half-)ondergronds op te lossen, wordt een groene invulling bereikt. De twee gebouwen worden tot 3,5 bouwlaag zichtbaar met een maximale hoogte van 11 meter. In dit deelgebied kunnen 24 woningen komen.

## 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 woningbouw voor ouderen, 1-2 persoons huishoudens en kleine gezinnen. Ook wordt de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn hierin specifiek benoemd.

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.

### **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.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Omgevingsvisie Smallerland

De gemeenteraad van Smallerland heeft op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smallerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smallerland 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.

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.

#### Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Smallerland 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. In maart 2021 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelstrategie vastgesteld met daarin opgenomen de woningbouw ontwikkellocatie De Weeme.

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

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn verschillende typen welstandsgebieden onderscheiden, waar de wijk Noordoost er één van is (G7). Deze naoorlogse wijk sluit aan op de reeds gemaakte uitbreidingen van voor de 2<sup>de</sup> wereldoorlog. Een stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk is de aanwezige lanenstructuur, die ook als uitgangspunt heeft gediend voor de herstructurering. Een kenmerk voor de bebouwing van Noordoost is dat het een wijk is

met seriematige, repeterende bebouwing met daarin delen opgenomen van oude eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>ste</sup>-eeuwse lintbebouwing. Daardoor wordt er een gemengd bebouwingsbeeld verkregen met historische ambachtelijke traditionele bebouwing en over het algemeen sobere detaillering van de repeterende bouw.

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

Een opvallende ontwikkeling is dat de wijk op sommige delen geherstructureerd wordt/is. Voor de nieuwe invulling van deze gebieden zijn afzonderlijke welstandseisen geformuleerd. Dit geldt ook voor de ontwikkeling in het plangebied. In de bouwenveloppe worden eisen aan de beeldkwaliteit gesteld, aanvullend op het welstandsbeleid G7. Het gaat dan met name om het kleurgebruik en de detaillering en eisen met betrekking tot de overgang privé en buitenruimte. Deze aanvullende punten worden meegegeven als voorwaarden aan de ontwikkelende partijen in het plangebied.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

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

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> 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 40 à 50 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 0,9 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 bedrijfsp perceel 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. De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen.

### Toetsing

Het plangebied ligt in een gemengde overgangszone, tussen diverse bedrijvigheid aan de Stationsweg en een woongebied aan de overzijde van De Weeme. Rondom het plangebied liggen een autobedrijf uit milieucategorie 2 en enkele dienstverlenende bedrijven, winkels en horeca, uit categorie 1. Voor bedrijven uit milieucategorie 1 hoeft in een gemengd gebied geen afstand te worden aangehouden. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Het bedrijf moet in deze gemengde omgeving bovendien al rekening houden met naastgelegen woningen. De bedrijfsactiviteiten worden dus niet belemmerd.

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 de Stationsweg relevant. Deze weg heeft op basis van de Wgh een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 60 meter afstand. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Stationsweg ten hoogste 48 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. De geluidbelasting van de wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur (Schwartzenberglaan, De Weeme en de Klokhuislaan) bedraagt ten hoogste 46 dB. Voor deze wegvakken zijn er gelet op het snelheidsregime geen wettelijke grenswaarden. Indien aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit

de Wet geluidhinder voor gezoneerde wegen dan wordt voldaan aan de voorkeurswaarde voor afzonderlijke wegvakken.

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

#### **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 plangebied ligt ook net buiten het invloedgebied van bedrijven of andere bronnen, op grotere afstand, zoals het bedrijf Renewi, dat op ruim 2,7 kilometer afstand ligt. 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. Verkeersafwikkeling vindt plaats via de Weeme en daarna Tramlaan richting Stationsweg of via De Weeme en Schwarzenberglaan. 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 300 verkeersbewegingen per dag. De Weeme en de andere wegen kunnen dit aantal goed verwerken.

Bovendien vervalt de verskeersgeneratie van de twee scholen. Er is geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Voor het parkeren geldt voor de sociale huurwoningen minimaal 1,2 parkeerplaats per woningen aangelegd moet worden. Voor koopwoningen in deelgebied 2 wordt een norm van 1,6 parkeerplaatsen per eenheid aangehouden. In het plan wordt hiermee rekening gehouden, door langs de nieuwe ontsluitingsweg parkeerplaatsen aan te leggen en in deelgebied 2 parkeren onder de gebouwen voor te schrijven. 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 6,6 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. 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 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 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.

Uit de quickscan is gebleken dat langs de zuidelijke grens van het plangebied een boomnest aanwezig is, dat potentieel nog wordt gebruikt door bijvoorbeeld een ransuil. Verder blijkt uit de quickscan dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw binnen het plangebied niet op voorhand kan worden uitgesloten. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk en verricht (zie hierna).

Verder kunnen algemene broedvogels in het plangebied broeden. Door te werken buiten het broedseizoen of onder ecologische begeleiding, kunnen conflicten met de Wnb voor deze soorten worden voorkomen. Voor overige soorten geldt de zorgplicht, wat in de praktijk betekent dat deze in de gelegenheid gesteld moeten worden zich naar een nieuwe omgeving te verplaatsen.

*Addendum quickscan ecologie*

Tijdens de procedure is gebleken dat de uitgevoerde quickscan niet het gehele plangebied beoordeeld. Daarom is een extra onderzoek uitgevoerd, naar het noordelijk deel. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een addendum op de quickscan ecologie, dat is opgenomen in bijlage 5.

Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen en vlak buiten het plangebied vogelsoorten tot broeden kunnen komen, waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder zijn in de bomen enkele holten aangetroffen, waarvan wordt geadviseerd deze te inspecteren vanwege de mogelijkheid van het gebruik door vleermuizen. Naar aanleiding hiervan een bodemcheck uitgevoerd, waarbij boomholten zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuizenverblijfplaatsen. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Geconcludeerd is dat de holten in de bomen niet geschikt zijn als verblijfplaatsen van vleermuizen. Vanuit natuurwetgeving is er daarom geen beperking voor de kap hiervan. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, door felle lichtuitstraling te voorkomen.

*Nader onderzoek*

Op basis van de quickscan is een ander onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde nesten van de ransuil en naar verblijfplaatsen van vleermuizen. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Op basis van het nader onderzoek kan in redelijkheid worden uitgesloten dat

in het plangebied jaarrond beschermde nesten en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In het kader van de Wet natuurbescherming hoeft er voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel blijven de overige voorwaarden, zoals werken buiten het broedseizoen en het in acht nemen van de zorgplicht, noodzakelijk. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar binnen de kader van de Wet natuurbescherming.

#### 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

Voor een inzicht in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Uit dit onderzoek blijken enkele lichte verontreinigingen met PAK, PCB en zink. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties voor zware metalen gemeten. Op basis van de verhoogde gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Wel is een extra verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het noordelijk deel van het plangebied. De resultaten zijn bij dit bestemmingsplan opgenomen als een addendum op het verkennend bodemonderzoek. De rapportage is opgenomen in bijlage 9.

Op basis van beide onderzoeken blijken vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

#### 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. Deze is opgenomen in bijlage 10.

##### 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 geldt dat een deel van het plangebied momenteel onverhard is, maar tot 2019 nog vrijwel geheel verhard. Het Wetterskip hanteert in dit soort gevallen dat de verharding mag worden meegerekend als het maximaal 5 jaar geleden is verwijderd. Daarom mag worden uitgegaan van een verschilberekening van de verharding met de volledige inrichting van terrein met twee scholen en de nieuwe situatie. Op basis van luchtfoto's is bepaald dat er ongeveer 6.700 m<sup>2</sup> van de 8.800 m<sup>2</sup> verhard was (75%). Ongeveer 2.100 m<sup>2</sup> had een groene invulling langs de randen en tussen de twee scholen.

Op basis van de bouwenvelippe wordt deelgebied 1 grotendeels verhard. Van de 4.600 m<sup>2</sup> wordt 3.100 m<sup>2</sup> verhard of bebouwd en blijft 1.500 m<sup>2</sup> onverhard. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van 4.200 m<sup>2</sup>. Dit deel wordt zo groen mogelijk ingericht, mede door het plaatsen van de parkeervoorzieningen onder de gebouwen. Het verhardingspercentage ligt hierop op maximaal 40%, dus ongeveer 1.700 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlak is daarmee minder dan 5.000 m<sup>2</sup>. Er kan daarom van worden uitgegaan dat er per saldo sprake is van een afname aan verharding. 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.

#### *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 m<sup>2</sup>. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel al bebouwd is (geweest). Op het plangebied ligt nu een ruim bouwvlak. Het nieuw te verstoren oppervlakte ligt daarmee onder de 5.000 m<sup>2</sup>. Wel maakt het bestemmingsplan ingrepen mogelijk waarvoor op basis van het provinciaal beleid archeologisch onderzoek wordt geadviseerd. Daarom is een quickscan archeologie uitgevoerd door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 11.

Uit de quickscan blijkt voor deze locatie toch een relatief hoge verwachting voor vindplaatsen uit de late middeleeuwen. Daarom wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch inventariserend veldonderzoek – boringen uit te voeren in het plangebied. Doel van het verkennend booronderzoek is de intactheid van de bodem in kaart te brengen.

Op basis hiervan is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 12. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem in het zuidelijk deel van het plangebied diep is verstoord. Hier zijn de archeologisch relevante niveaus verdwenen. In het noordelijke deel is de top van het dekzand nog intact. Voor het zuidelijke deel van het plangebied is de archeologische verwachting laag. Hier wordt in het kader van de planvorming geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. In het noordelijke deel van het plangebied kunnen archeologische resten uit zowel de steentijd als de late middeleeuwen aanwezig zijn. Conform het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) wordt daarom in het kader van de bestaande planvorming vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek.

Op basis van het voorgaande is in het noordelijk deel van het plangebied een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 13. Het onderzoek heeft geen sporen of vondsten opgeleverd die wijzen op een middeleeuwse vindplaats. Wel zijn er aanwijzingen voor activiteiten uit vermoedelijk het neolithicum of de vroege bronstijd. Op grond van de aard en de hoeveelheid vondstmateriaal zijn binnen het plangebied geen intacte resten van een nederzetting te verwachten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat er onvoldoende aanwijzingen gevonden voor een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Op basis hiervan is geadviseerd ook het noordelijk deel van het plangebied vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Indien bij de uitvoering van het werk toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

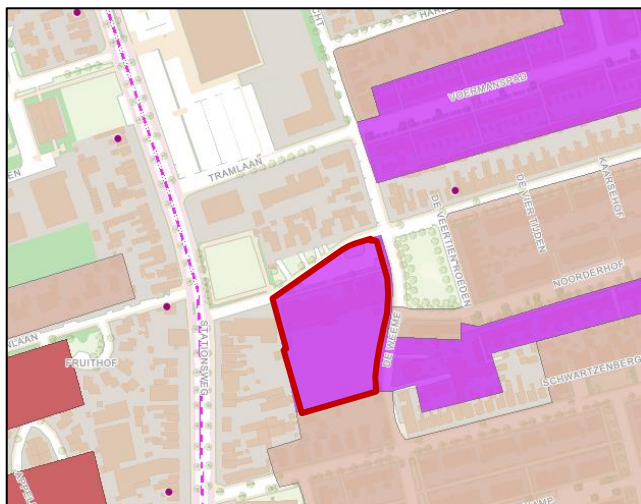
#### 4.10 Cultuurhistorie

##### 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 in een cultuurhistorische waardevolle omgeving. Het gaat om een wederopbouwwijk (of naoorlogse woonwijk) 1945-1970. Specifiek: 1960 – 1970 (paars).



Figuur 4.2 Fragment Cultuurhistorische Kaart

De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding, en complex qua ontwerp kwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering. Zij heeft een nadrukkelijke weerslag gehad in de ruimtelijke context en is dan ook belangrijk voor de ontwikkeling van de grotere woonkernen in Fryslân.

De ontwikkeling binnen het plangebied wordt ingepast in de structuren van de wijk en bij het opstellen van de bouwenvolpe zijn de kenmerkende structuren, zoals de lanen en de groenelementen, als uitgangspunt gehanteerd. Het bestemmingsplan, samen met de welstand en de verkoopovereenkomst, vormen een waarborg voor het behoud en de versterking van deze kwaliteiten. Op deze manier wordt voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

#### **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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 40 à 50 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende 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 bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straatpalen. 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 straatpalen zijn van belang voor het goed functioneren van de straatpalen.

**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 Smalingerland 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 het woongebied en het gemengde gebied. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

#### Groen

Het openbare, structuurbepalende 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.

#### Verkeer - Verblijf

De ontsluitingsweg wordt vooral ingericht voor verkeer en parkeren. Deze 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 moeten binnen de bouwvlakken gebouwd worden. De voorgevels van de woningen zijn leidend voor de ligging van de bouwvlakken. Om te waarborgen dat de voorgevels in deze bouwgrenzen worden gebouwd, zijn gevellijnen op de verbeelding opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen en de dakhelling zijn ook op de verbeelding vastgelegd. De erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen) mag ook buiten de bouwvlakken, in het achtererfgebied (1 meter achter de voorgevels) gebouwd worden.

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

Omwille van enige flexibiliteit in de uitwerking van het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het gebouw voor ten hoogste 10% van de oppervlakte buiten het bouwvlak te bouwen.

### **Wonen - Woongebouw**

De appartementengebouwen dien gerealiseerd worden in het noordelijk deel zijn bestemd als 'Wonen – Woongebouw'. Binnen de aangegeven bouwvlakken mogen overeenkomstig de bouw-enveloppe twee woongebouwen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woongebouwen en de dakhelling zijn op de verbeelding vastgelegd. Er mogen geen bergingen worden gerealiseerd. Deze moet dus in het hoofdgebouw worden geïntegreerd.

De mogelijkheid voor een (half-)ondergrondse parkeergarage is binnen de aanduiding 'parkeergarage' mogelijk. Deze aanduiding is van toepassing 'onder' de bouwvlakken en daartussen.

Omwille van enige flexibiliteit in de uitwerking van het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het gebouw voor ten hoogste 10% van de oppervlakte buiten het bouwvlak te bouwen.

### **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 (2023)

De direct belanghebbenden zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Op 12 januari en 13 april 2023 zijn twee bijeenkomsten gehouden met omwonenden over de ontwikkeling van de locatie de Weeme. De verslaglegging inzake het participatieproces is opgenomen in bijlage 15. Dit bestaat uit de verslagen van de beide bijeenkomsten en een brief waarin de terugkoppeling aan de deelnemers en participanten is gegeven. Daarbij is ook de bouwenvelope en toelichting daarop naar de belanghebbenden verstuurd.

#### Participatie (2024)

Nadat het bestemmingsplan van 29 november 2023 tot en met 10 januari 2024 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen (zie onder 'zienswijzen'), zijn de plannen verder uitgewerkt. Hierbij bleken nog enkele aanpassingen aan het plan nodig zijn om de gewenste woningbouw te kunnen realiseren. Daarom is een 'aangepaste bouwenvelop' gemaakt, die nog in het voorliggende bestemmingsplan is verwerkt en leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan heeft op 26 september 2024 een derde participatiebijeenkomst plaatsgevonden en is er voor belanghebbenden de mogelijkheden geboden om tot 10 oktober 2024 een inspraakreactie op de gewijzigde bouwenvelop in te dienen. Het verslag hiervan is verstuurd naar alle aanwezigen. Dit verslag van participatiebijeenkomst en de beantwoording van de inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 16.

De uitkomsten van het participatietraject worden meegewogen bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 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. Het plan is in een eerdere fase voorgelegd aan de provincie Fryslân. De ingekomen vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 14. De provincie heeft geadviseerd om het steunpunt monumentenzorg te vragen om een advies over archeologie en om de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen te overwegen. Deze adviezen zijn opgevolgd en meegenomen in dit bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende bouwenvelope.

De plannen zijn verder voorgelegd aan Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. De brandweer heeft laten weten geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging te hebben. Wel is in het plangebied een aandachtspunt voorzien met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Daarvoor geeft de brandweer enkele adviezen voor de uitwerking van de plannen. Deze adviezen worden meegegeven aan de ontwikkelaars in het gebied.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2023 tot en met 10 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken.

Er is één zienswijze ingediend. Met deze indiener is overleg geweest, waarbij de zienswijze is toegelicht en ambtelijk een reactie is gegeven. De indiener is ook betrokken bij het opvolgende participatietraject (zie onder 'participatie 2024'). De ingekomen zienswijze is beantwoord in de reactienotie zienswijze, die is meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De indiener wordt hiervan op de hoogte gesteld.

### **Vaststelling**

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 11 februari 2025 is besloten om het bestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen die voortvloeien uit de aangepast bouwenvoloppe, gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zijn:

- Ondergeschikte correcties bestemmings- en bouw- en aanduidingsgrenzen op de verbeelding;
- Aanpassing bouwhoogte bouwvlakken binnen bestemming 'Wonen – Woongebouw' van 10 naar 11 meter;
- Aanpassing bouwhoogte bouwvlakken binnen bestemming 'Wonen – 3' van 7 naar 9 meter en opnemen maximum goothoogte van 3 meter en maximum dakhelling van 55 graden;
- Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' op basis van de archeologische onderzoeken;
- Aanpassen 'ondergronds' in '(half) verdiept ondergronds' (parkeren);
- Opnemen afwijkingsbevoegdheid in 'Wonen – 3' om 10% buiten bouwvlak te bouwen.

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 plan maakt een woningbouwplan met 40 à 50 woningen mogelijk. De behoefte hiervoor is aangetoond. De kosten die de gemeente moet maken voor de planvorming en bouwrijp maken worden gedragen door de verkoop van de gronden.

**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 (antérieure) 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. Er wordt tegelijk met het bestemmingsplan ook een gemeentelijke Grondexploitatie van de ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad.