

Uitwerkingsplan

Drachten - De Dolte en De Wiel

**UITWERKINGSPLAN DRACHTEN - DE
DOLTE EN DE WIEL**

CODE 129938 / 01-03-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Uitgangspunten	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Inleiding	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	4
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	6
4. 1. Inleiding	6
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	6
4. 3. Bodem	6
4. 4. Geluid	6
4. 5. Luchtkwaliteit	7
4. 6. Externe veiligheid	7
4. 7. Milieuzonering bedrijven	7
4. 8. Ecologie	8
4. 9. Water	9
4. 10. Kabels en leidingen	9
5. JURIDISCHE TOELICHTING	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Toelichting op de bestemming	10
6. UITVOERBAARHEID	11
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	11

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Door WoonFriesland worden 3 nieuwe woningen in de wijk De Swetten in Drachten gerealiseerd. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting opgenomen. Onderhavig uitwerkingsplan dient om de gewenste ontwikkeling van de drie woningen planologisch mogelijk te maken. In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



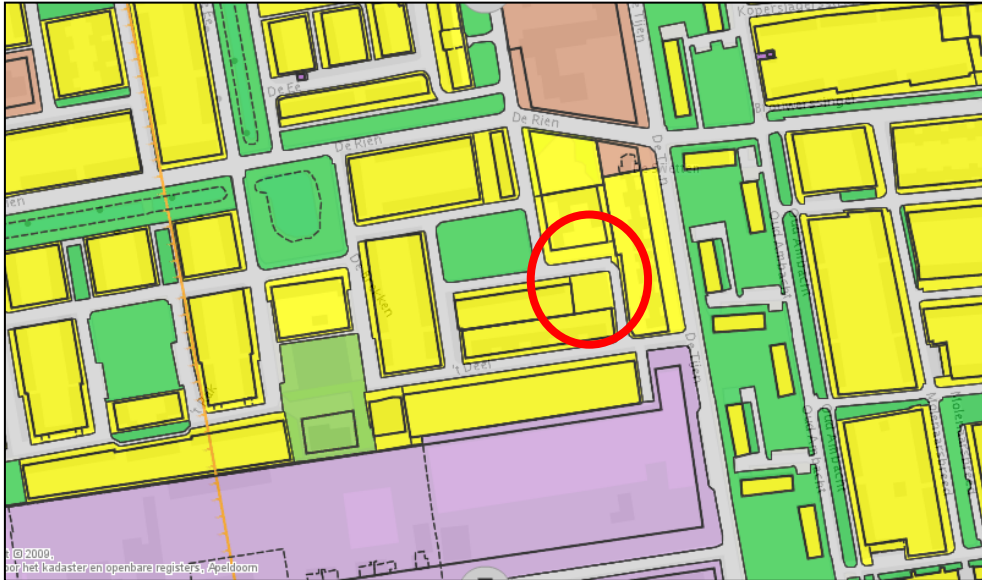
Figuur 1. De globale ligging van het plangebied

1. 2. Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is "Drachten De Swetten". Dit plan is op 29 juni 2010 vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Wonen - uit te werken". Het college van burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming uit werken, zodat binnen de grenzen van deze bestemming woningen mogelijk zijn. Hiervoor worden de volgende criteria gehanteerd:

- de ontsluiting van het woongebied vindt plaats via De Wiel of de De Dolte;
- er mogen maximaal 3 woonhuizen worden gebouwd;
- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- voor de woonhuizen aan de kant van de De Wiel gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
 - er mogen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd met kap, worden gebouwd;
 - de woonhuizen moeten op De Wiel zijn gericht;
 - het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied in het geldende bestemmingsplan weer.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan met ligging plangebied

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie en de gemeente aangegeven. In hoofdstuk 4 komen de planologische randvoorwaarden, oftewel de relevante milieu- en omgevingsaspecten, aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde situatie uiteen gezet, waarna in hoofdstuk 6 een uitleg gegeven wordt van het juridische systeem. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied niet bebouwd. Het plangebied heeft nu een groen karakter. In figuur 3 is een luchtfoto en aanzicht op het plangebied weergegeven.



Figuur 3. Luchtfoto van het en aanzicht op het plangebied en omgeving

2. 2. Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling past binnen de regels van het moederplan. Er worden 3 aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. Deze zijn gericht naar het noorden, dus op De Wiel. Dit houdt in dat de woningen in lijn met de overige woningen aan De Wiel gerealiseerd worden. Het parkeren wordt op eigen erf opgelost. Hiervoor wordt parkeermogelijkheid gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal nader ingegaan worden op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bestemmingsplan. Hierbij komt het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Dit beleid is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien het abstractieniveau van het bestemmingsplan, wordt het in dit kader dan ook niet noodzakelijk geacht nog apart aandacht te besteden aan het Rijksbeleid.

3. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit beleid is onder andere neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006). Drachten is hierin een stedelijk centrum, waar ontwikkelingsruimte wordt geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren, waaronder concentratie van woningbouw. Het beleid richt zich in eerste instantie op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden. In Drachten dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn. Aandacht daarbij gaat in ieder geval uit naar de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment, in zowel de koop- als huursector. Tenslotte geeft het streekplan voor Drachten aan dat de groeiambities van de stad afgestemd moeten worden op de reële behoefte van wonen en werken.

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen het provinciale beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Wonen

Het beleid ten aanzien van het wonen in Drachten is onder andere vastgelegd in het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan "Nieuwe Stijl". Het woonplan (en de actualisatie daarvan) vormt een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aldus getoetst te worden of de nieuwbouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen het woonplan en de actualisatie hiervan. De ontwikkeling van 3 woningen in het plangebied is in het woonplan opgenomen.

Ook kent de gemeente beleid voor de zogeheten beroepen of bedrijven aan huis. Dit beleid is neergelegd in de *Nota beroep aan huis*. Deze notitie heeft als doel om inzichtelijk te maken welke soorten van beroep zonder procedure gerealiseerd mogen worden in een (deel van) de woning. De notitie heeft gediend als werkbasis voor bepalingen omtrent beroepen aan

huis voor onder andere dit bestemmingsplan. De notitie kent een tweedeling in *vrije beroepen* en de *beroepen aan huis* (geen vrije beroepen). Onder de eerste groep worden beroepen verstaan op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of ontwerp-technisch gebied. Hieraan kunnen geen planologisch-juridische regels worden gesteld. Aan beroepen aan huis worden wel planologisch-juridische regels gesteld.

Welstandsbeleid

De gemeente Smallingerland heeft een *Welstandsnota*, die in 2004 is vastgesteld. In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de welstandsnota en gaat met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld.

De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn in totaal 31 welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. De bebouwing in plangebied valt onder het welstandskader 9 (De Swetten). De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld. Het respecteren van de onderlinge samenhang is in dit deelgebied erg belangrijk.

Duurzaam bouwen

De gemeente Smallingerland vindt het belangrijk dat woningen duurzaam worden gebouwd. Voor nieuwbouw bestaat een stimuleringssubsidie op het gebied van EPC-verlaging en waterbesparing. Er wordt de komende jaren uitwerking gegeven aan het Plan van Aanpak Duurzame Energie en het Energie Akkoord Noord Nederland. Dit houdt onder andere in dat er gewerkt wordt aan de realisering van een stimuleringsregeling om de energieprestatie van bestaande gebouwen te verbeteren.

Een subsidieregeling voor gebruik van regenwater voor onder ander toiletbespoeling en wasmachine is operationeel. In het plangebied zal rekening worden gehouden met duurzaam bouwen.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4. 1. Inleiding

Naast het feit dat ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het plangebied. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten en eventueel daaraan verbonden planologische randvoorwaarden behandeld.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

In de *Wet op de archeologische monumentenzorg* is onder andere bepaald dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra* (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de *steentijd - bronstijd* en uit een advieskaart voor de *ijzertijd - middeleeuwen*. Door de gemeente Smallingerland is een archeologische verwachtingskaart voor de gemeente opgesteld, als verdieping van de FAMKE-advieskaarten. Op basis van dit kaartmateriaal wordt aanbevolen om bij ingrepen met een beslag van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. De beoogde ingrepen blijven onder deze oppervlakte.

Van cultuurhistorische waarden is in het plangebied en de directe omgeving geen sprake. Ook komen hier geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten voor. Wel dient de nieuwbouw zich te voegen binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 3. Bodem

Voorwaarde voor woningbouw is onder meer dat er gebouwd wordt op "schone" grond. Wat betreft bodem worden voor het uitwerkingsplan geen belemmeringen verwacht. Het plangebied is in het verleden niet in gebruik geweest voor een functie die van invloed is op de bodemkwaliteit. Wel zal ten tijde van de omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor het uitwerkingsplan zijn er verder geen belemmeringen.

4. 4. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling

van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

De wegen in de nabije omgeving, waaronder De Dolte, De Wiel en De Tijen, zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4. 5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Aangezien er 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden, valt de voorgenomen ontwikkeling onder de regeling "niet in betekende mate". In de gemeente Smalingerland zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering geeft voor het uitwerkingsplan.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit uitwerkingsplan.

4. 7. Milieuzonering bedrijven

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem *Bedrijven en milieuzone-*

ring ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

In het plangebied en omgeving is sprake van een "rustige woonwijk". Ten zuiden van het plangebied ligt een machinefabriek. Deze ligt op ongeveer 75 meter afstand. Voor een dergelijke functie geldt een richtlijnafstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt dus voldaan. In de nabije omgeving zijn verder geen functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Er zijn op dit punt dan ook geen belemmeringen voor het uitwerkingsplan.

4. 8. Ecologie

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van de voorgenomen invulling van het terrein op de aanwezige ecologische waarden. Hiertoe zijn gebiedsbescherming en soortenbescherming te onderscheiden.

Gebiedsbescherming

In de *Natuurbeschermingswet* wordt de wettelijke bescherming van de natuurgebieden in Nederland geregeld, zoals de Beschermden Natuurmonumenten en de internationaal aangewezen gebieden, de Natura 2000-gebieden, gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en Speciale Beschermingszones (SBZ).

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, de EHS of een SBZ. Er kan dus aangenomen worden dat er geen negatieve effecten op (één van) deze zones zullen optreden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Het plangebied is nu niet bebouwd. Gezien de ligging en de huidige situatie in het plangebied, is de verwachting dat er geen beschermde soorten aan-

wezig zijn. Met betrekking tot vogels dient bij het verwijderen van groen rekening gehouden met de broedperiode, waardoor de ecologische schade beperkt blijft. Met betrekking tot het aspect soortenbescherming is het project daarmee uitvoerbaar.

4. 9. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte "watertoets". De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Dit wordt in bijlage 1 opgenomen.

4. 10. Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied komen geen kabels en leidingen voor, waarvoor een planologische regeling getroffen moet worden.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de huidige en toekomstige situatie het betreffende beleid en de planologische randvoorwaarden waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden besproken. In dit hoofdstuk krijgt dit alles een juridische vertaling in een bestemming. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied.

Het uitwerkingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan en omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het uitwerkingsplan maakt uiteindelijk deel uit van het moederplan "De Swetten".

5. 2. Toelichting op de bestemming

Wonen - 3

Voor het plangebied is de bestemming "Wonen - 3" van toepassing. Hierin zijn maximaal 3 aaneen gebouwde woningen mogelijk. Vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen zijn niet mogelijk. Op de verbeelding zijn de minimale en maximale dakhellingen (respectievelijk 20 en 60 graden) en de maximale goot- en bouwhoogten (6 en 10 meter) aangegeven waaraan de woningen moeten voldoen. Hierbij is aangesloten bij de bebouwing in de omgeving.

Naast bepalingen ten aanzien van de hoofdbebouwing, zijn in de regels maatvoeringen opgenomen waaraan erfbebouwing op de woonpercelen (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) moeten voldoen.

Ten behoeve van werk-aan-huis zijn de regels afgestemd op de *Nota beroep aan huis*, waarin bepalingen ten aanzien van het gebruik en de omvang van deze vorm van bedrijvigheid zijn opgenomen. In ieder geval dient deze passend te zijn binnen de bepalingen van de toegestane erfbebouwing bij een woning.

De regels zijn overgenomen en nader uitgewerkt conform het moederplan "De Swetten".

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een uitwerkingsplan en de grondexploitatie. Wat betreft de uitvoerbaarheid, wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan wordt in het kader van het Overleg aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties toegestuurd. Daarnaast kan eenieder een zienswijze indienen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan. De resultaten hiervan worden in het vast te stellen uitwerkingsplan verwerkt.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In dit uitwerkingsplan worden 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar, WoonFriesland, is een overeenkomst gesloten, waarin de plankosten en mogelijke planschade geregeld zijn. Daarom is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan in het kader van grondexploitatie.

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan betreft het een particulier initiatief. De woningen zullen worden gebouwd tegen marktconforme prijzen. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De economische uitvoerbaarheid komt hiermee niet in het geding.

===